Prima instanță: Judecătoria Ungheni (judecător D.Racoviță)
Dosarul nr.3a-140/2025 (nr. 2-24102636-03-3a-05092025)

CURTEA DE APEL NORD
Colegiul Civil și de contencios administrativ
D E C I Z I E

30 aprilie 2026 **mun. Bălţi**

Completul de judecată în componența:
Președintele completului, judecător **Elena Grumeza**
Judecătorii **Natalia Costaș, Svetlana Ghercavii**
Grefier **Cristina Țurcanu**

examinând în ședință judiciară publică apelul declarat de avocatul Căuș Miroslav în interesele SRL ”Feodora”,

în cauza civilă la acțiunea în contencios administrativ înaintată de SRL ”Feodora” către Primarul satului Costuleni raionul Ungheni și Consiliul local Costuleni raionul Ungheni privind anularea actului administrativ, obligarea emiterii actului administrativ,

împotriva hotărârii Judecătoriei Ungheni din 4 iunie 2025,-

c o n s t a t ă:

Pretențiile reclamantului:

La 11 septembrie 2024 SRL ”Feodora” s-a adresat cu acțiune în contencios administrativ către Primarul satului Costuleni raionul Ungheni și Consiliul local Costuleni raionul Ungheni privind anularea actului administrativ, obligarea emiterii actului administrativ.

În motivarea cererii de chemare în judecată a comunicat că în temeiul contractului de arendă nr.1 din 11 februarie 2011 SRL „Feodora” a primit în arendă de la Primăria satului Costuleni sectorul de teren agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 8,0900 ha, atribuit prin decizia Consiliului local Costuleni nr. 02/8.4 din 11 februarie 2021 pe un termen de 10 ani pentru valorificarea industrială a zăcământului de nisip.

Menționează că la 31 ianuarie 2022 Primăria satului Costuleni a înaintat cerere de chemare în judecată, prin care a solicitat obligarea pârâtului SRL „Feodora” să efectueze acțiuni privind recultivarea terenului din extravilanul satului Costuleni afectate de extracții miniere conform proiectului tehnic prin împădurire și obligarea restituirii terenurilor prin act de predare-primire după efectuarea acțiunilor de recultivare. În

motivarea cererii, primăria a menționat că până la expirarea termenului contractual primarul a informat că nu are intenția de a prelungi contractul de arendă din motiv pentru care solicită restituirea lotului de teren arendat.

Prin hotărârea Judecătoriei Ungheni din 14 martie 2024 a fost obligată SRL „Feodora" de a efectua acțiuni privind recultivarea terenului din extravilanul satului Costuleni afectate de extracții miniere conform proiectului tehnic prin împădurire și de a restitui terenurile prin act de predare-primire după efectuarea acțiunilor de recultivare. Cauza se află la momentul de față în curs de examinare la Curtea de Apel Bălți, astfel chestiunea cu privire la încetarea contractului de arendă încă nu este examinată definitiv.

La 13 august 2024 SRL „Feodora" a înaintat Consiliului local Costuleni cerere, prin care a solicitat emiterea unei decizii cu privire la prelungirea contractului de arendă.

Primarul satului Costuleni, fiind obligat prin lege de a transmite această cerere spre soluționare la consiliul local, a emis răspunsul nr.158 din 28 august 2024, prin care a refuzat prelungirea contractului de arendă. În motivarea răspunsului s-a menționat că contractul de arendă expirase la 11 februarie 2021, iar cererea de prelungire a parvenit la 13 august 2024, cu trei ani mai târziu.

Cauza civilă la acțiunea Primarului satului Costuleni împotriva SRL „Feodora" cu privire la obligarea restituirii terenului transmis în arendă cu numărul cadastral ***** nu este finalizată, iar instanța de apel poate decide respingerea acțiunii de restituire a terenului. Terenul încă nu este restituit de SRL „Feodora" prin act de predare-primire. Acest lucru urmează a fi hotărât de către Curtea de Apel Bălți.

Argumentul primarului precum că SRL „Feodora" a înaintat cererea peste trei ani și jumătate mai târziu nu poate fi luat în considerație. În cadrul cauzei civile SRL „Feodora" a menționat în mod expres că Consiliul local Costuleni nu a cerut încetarea contractului de arendă. Nu există vreo cerere din partea consiliului local în acest sens. Lotul de teren a fost atribuit în arendă prin decizia Consiliului local Costuleni nr. 02/8.4 din 21 februarie 2009, lucru ce rezultă din preambulul contractului de arendă.

Consideră că soluționarea de către primar a unei cereri, care este de competența consiliului local, constituie o depășire a atribuțiilor prevăzute de art. 29 din Legea cu privire la administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006, respectiv răspunsul nr.158 din 28 august 2024 emis de primar este contrar prevederilor imperative ale art.14 alin. (2) lit. b) din Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006.

SRL „Feodora" se consideră vătămată în drepturile sale recunoscute în calitate de arendaș (beneficiar al dreptului de folosință) a terenului primit în arendă, deoarece are dreptul la prelungirea contractului, acest drept nefiind interzis, fapt ce rezultă inclusiv din art.9 din Legea cu privire la arendă în agricultură nr.198 din 15 mai 2003 precum și

art.1292 din Codul civil în actuala redacție. Primarul satului Costuleni îngrădește neîntemeiat accesul reclamantei la Consiliul local Costuleni pentru a obține un acord de prelungire a contractului de arendă.

Solicită SRL ”Feodora”:

- anularea răspunsului nr.158 din 28 august 2024, emis de Primarul satului Costuleni,

- obligarea Primarului satului Costuleni de a emite actul administrativ sub formă de dispoziție, prin care să dispună transmiterea la ședința Consiliului local Costuleni a întrebării cu privire la prelungirea termenului contractului de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011,

- încasarea din contul Primarului satului Costuleni în beneficiul S.R.L. „Feodora” a cheltuielilor de judecată.

La 18 martie 2025 avocatul Miroslav Căuș în interesele S.R.L. „Feodora ” a înaintat cerere de chemare în judecată concretizată împotriva Primarului și Consiliului local Costuleni, raionul Ungheni, prin care **a solicitat:**

- anularea actului administrativ exprimat prin răspunsul nr.158 din 28 august 2024 emis de Primarul satului Costuleni,

- anularea deciziei Consiliului local Costuleni din 10 decembrie 2024 exprimată în procesul-verbal nr.07 din 10 decembrie 2024 cu privire la excluderea de pe ordinea de zi a chestiunii cu privire la examinarea cererii nr. 07/10 depuse de Ion Cateli în numele SRL „Feodora” cu privire la prelungirea termenului contractului de arendă nr.1 din 11 februarie 2011,

- obligarea Consiliului local Costuleni să emită actul administrativ sub formă de decizie, prin care să dispună prelungirea termenului contractului de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011 încheiat între SRL „Feodora” și Primăria satului Costuleni în privința terenului agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 8,0900 ha,

- încasarea în mod solidar din contul Primarului și Consiliului local Costuleni în beneficiul SRL „Feodora” a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acesteia a specificat că după depunerea cererii de chemare în judecată SRL „Feodora”, la propunerea Primarului satului Costuleni, a depus cerere la Consiliul local Costuleni cu privire la prelungirea contractului de arendă.

Prin dispoziţia Primarului satului Costuleni nr. 116 din 05 decembrie 2024 s-a dispus convocarea Consiliului local Costuleni, la care cererea SRL „Feodora” a fost inclusă în ordinea de zi cu nr.10 cu titlul „Cu privire la examinarea cererii. Raportor Andrei Rudicov, primar.” Cererea a fost examinată la şedinţa comisiei funciare la 9 decembrie 2024. În urma examinării cererii, membrii comisiei au decis respingerea acesteia.

La şedinţa Consiliului local Costuleni din 10 decembrie 2024, consilierul Sorin Gurău, fiind ales preşedinte al şedinţei, a propus excluderea de pe ordinea de zi a chestiunii nr.10 cu titlul „Cu privire la examinarea cererii. Raportor Andrei Rudicov, primar.” În motivarea cererii preşedintele şedinţei a invocat că există multiple litigii între SRL „Feodora” şi Primăria satului Costuleni cu privire la acest subiect, aflate pe rolul instanţei de judecată. Propunerea cu privire la excluderea acestei întrebări de pe ordinea de zi - nu a fost votată, dar consilierii au votat ulterior ordinea de zi în varianta finală, după onorarea imnului şi drapelului de stat.

Astfel, Consiliul local Costuleni, prin vot unanim, a decis excluderea de pe ordinea de zi a chestiunii nr.10 cu titlul „Cu privire la examinarea cererii. Raportor Andrei Rudicov, primar”, ce se referă la cererea SRL „Feodora” de prelungire a contractului de arendă.

Consideră că această decizie a Consiliului local Costuleni este neîntemeiată, deoarece indiferent de faptul, dacă există sau nu litigii, chestiunea cu privire la prelungirea contractului de arendă în privinţa unui bun imobil se încadrează în competenţa consiliului local, prin prisma art.14 alin. (2) lit. b) din Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006.

Regulamentul-cadru privind constituirea şi funcţionarea consiliilor locale şi raionale nu prevede retragerea/excluderea unei chestiuni de pe ordinea de zi la şedinţa consiliului pe motiv că aceasta face obiectul unui litigiu, cu atât mai mult că această întrebare a obţinut un aviz al comisiei consultative de specialitate, fie şi de respingere a cererii. Astfel, la şedinţa Consiliului local Costuleni urma să fie examinat avizul şi a fi decisă admiterea sau respingerea cererii SRL „Feodora” de prelungire a termenului contractului de arendă, dar nicidecum excluderea de pe ordinea de zi, pe motivul existenţei litigiilor de natură judiciară.

În drept, a făcut referire la prevederile art.14 alin. (2) lit.b) din Legea privind administrația publică locală nr.436 din 28 decembrie 2006, art.206, 224 din Codul administrativ.

La 16 aprilie 2025 avocatul Miroslav Căuș în interesele SRL „Feodora” a înaintat o altă cerere de chemare în judecată concretizată împotriva Primarului și Consiliului local Costuleni, raionul Ungheni, prin care a solicitat:

- obligarea Consiliului local Costuleni de a relua examinarea cererii depuse anterior de către SRL „Feodora” cu privire la prelungirea contractului de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011, încheiat între Primăria Costuleni și SRL „Feodora”,

- anularea actului administrativ exprimat prin răspunsul nr.158 din 28 august 2024 emis de Primarul satului Costuleni,

- anularea deciziei Consiliului local Costuleni din 10 decembrie 2024 exprimat în procesul-verbal nr.07 al ședinței Consiliului local din 10 decembrie 2024 cu privire la excluderea de pe ordinea de zi a întrebării cu privire la examinarea cererii nr. 07/10 depuse de Ion Cateli din numele SRL „Feodora”,

- obligarea Consiliului local Costuleni să emită actul administrativ sub formă de decizie, prin care să dispună prelungirea termenului contractului de arendă nr.1 din 11 februarie 2011 încheiat între SRL „Feodora” și Primăria satului Costuleni;

- încasarea în mod solidar din contul Primarului și Consiliului local Costuleni în beneficiul SRL „Feodora” a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acesteia a menționat că, la ședința de judecată din 18 martie 2025 Primarul satului Costuleni a prezentat și anexat la dosar, decizia nr.01/13 din 19 februarie 2021, prin care s-a dispus suspendarea unei cereri depuse anterior de către SRL „Feodora” cu privire la prelungirea contractului de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011 până la expunerea instituțiilor de stat abilitate privind modul de exploatare a carierei de nisip.

Consideră necesară reluarea examinării cererii depuse anterior de către SRL „Feodora” cu privire la prelungirea contractului de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011. Consiliul local Costuleni a emis o decizie de suspendare a examinării cererii SRL „Feodora” fără a indica temeiul legal clar și expres al suspendării, termenul suspendării procedurii administrative, instituția publică față de care ar exista o dependență procedurală și natura chestiunii de drept sau de fapt care justifică suspendarea.

În acest caz, nu a fost indicată nici o instituție abilitată și nici un temei concret pentru suspendare și nu s-a indicat nici un termen de suspendare, fiind încălcat principiul securității raporturilor juridice. Faptele și documentele prezentate de SRL „Feodora” sunt clare și complete, neexistând nici un obstacol legal pentru adoptarea unei decizii.

Poziţia instanţei de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Ungheni din 4 iunie 2025 acțiunea în contencios administrativ s-a respins ca neîntemeiată.

Solicitarea apelantului:

La 18 iunie 2025 avocatul Miroslav Căuș în interesele SRL „Feodora” a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Ungheni din 4 iunie 2025, solicitând casarea hotărârii.

Termenul de declarare a apelului:

Articolul 231 alin.1 Cod administrativ prevede că hotărîrile judecătoriilor adoptate în contenciosul administrativ pot fi contestate cu apel.

Potrivit art.232 alin.1 din Codul administrativ, apelul se depune la instanța de judecată care a emis hotărârea contestată în termen de 30 de zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii, dacă legea nu stabilește un termen mai mic.

Conform art.232 alin.2 Cod administrativ, motivarea apelului se prezintă la instanța de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărîrii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la instanța de judecată care a emis hotărîrea contestată.

Completul de judecată reține că dispozitivul hotărârii a fost pronunțat la 4 iunie 2025, iar apelul nemotivat a fost declarat la 19 iunie 2025, ceea ce denotă respectarea termenului de contestare.

Copia hotărârii motivate a fost expediată reprezentantului apelantului prin poștă electronică la 1 septembrie 2025; apelul motivat a fost depus la 8 septembrie 2025, prin urmare cu respectarea termenului legal.

Argumentele părţilor:

În motivarea apelului a indicat că prima instanţă nu a luat în calcul că pînă la expirarea termenului contractului de arendă din 11.02.2011, care expira la 11.02.2021, vreo cerere din partea Consiliului local Costuleni (locator) adresată locatarei SRL Feodora privind restituirea bunului imobil arendat – nu a existat.

Instanţa nu a luat în calcul că, Consiliul com. Costuleni nu a refuzat prelungirea contractului, nu a depus vreo notificare în adresa locatarei SRL Feodora de restituirea a terenului predat în locaţiune.

În lipsa unei notificări din partea Consiliului despre încetarea contractului la expirarea termenului, nu poate fi discuţia referitor la „dreptul prioritar la încheierea unui nou contract de locaţiune” aşa cum a menţionat prima instanţă la pct. 101 din hotărîre.

Prin urmare, SRL Feodora nu este obligată se demonstreze întrunirea acelor condiţii cumulative prevăzute de art. 1280 alin. (2) Cod civil (arendaşul să-şi fi onorat anterior obligaţiile contractuale; bunurile arendate se dau în arendă pe un nou termen; arendaşul să accepte noile clauze contractuale stabilite de arendator) - pct. 98, 99, 101, 102 din hotărîre.

Necătînd la acest fapt, indică SRL Feodora, că nu are obligaţii faţă de bugetul de stat sau faţă de Inspectoratul pentru Protecţia Mediului, careva acţiuni de natură penală nu a comis.

Concluzia primei instanţe, precum că SRL Feodora nu a menţinut potenţialul productiv al terenului, nu a recultivat terenul afectat de extracţii miniere conform proiectului tehnic prin împădurire – contravine circumstanţelor de fapt, deoarece SRL Feodora şi-a îndeplinit această obligaţie, SRL Feodora deţine proiect de recultivare a terenului.

Prima instanţă nu s-a expus asupra legalităţii acestei acţiuni din partea Consiliului. Însă această decizie a Consiliului local Costuleni este neîntemeiată, deoarece indiferent de faptul dacă există sau nu litigii, intrebarea cu privire la prelungirea contractului de arendă în privinţa unui bun imobil se încadrează în competenţa Consiliului local, prin prisma art. 14 alin. (2) lit. b) din Legea administraţiei publice locale, nr. 436/ 2006.

De asemenea, modul de constituire/ funcţionare a Consiliului local / Comisiilor de specialitate este reglementată de Regulamentului-cadru privind constituirea şi funcţionarea consiliilor locale şi rationale, adoptată de Legea nr. 457/ 2003.

În acest Regulament nu este prevăzută retragerea/ excluderea unei întrebări de pe ordinea de zi la şedinţa Consiliului, pe motivul că întrebarea respectivă face obiectul unui litigiu, cu atît mai mult că această întrebare a obţinut un aviz al Comisiei consultative de specialitate, fie şi de respingere a cererii. Astfel, la şedinţa Consiliului local Costuleni, urma să fie examinat avizul şi a fi decisă admiterea/ sau respingerea cererii SRL Feodora de prelungire a termenului contractului de arendă, dar nicidecum excluderea de pe ordinea de zi, pe motivul existenţei litigiilor de natură judiciară.

Poziția părților în ședința de judecată:

În ședința de judecată reprezentantul intimatului Primarul s.Costuleni, Rudicov Andrei în ședința de judecată a solicitat respingerea apelului.

Apelantul SRL ”Feodora” în ședința de judecată nu s-a prezentat, prin cerere a solicitat amânarea ședinței de judecată, aceasta fiind respinsă ca fiind depusă în repetate ori, fără un motiv justificat și probat.

Reprezentantul intimatului Consiliul local Costuleni în ședința de judecată nu s-a prezentat și n-a comunicat motivele neprezenței.

Articolul 239 alin.2 Cod administrativ reglementează că participanţii la proces se citează. În citaţie se comunică locul, data şi ora şedinţei. Neprezentarea participanţilor la proces nu împiedică instanţa de apel să decidă în privinţa apelului.

În consecință, Colegiul consideră posibilă examinarea apelului în lipsa părții neprezente.

Aprecierea instanţei de apel:

Analizând legalitatea hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate în cererea de apel și materialelor din dosar, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord consideră necesar de a respinge apelul din considerentele ce urmează.

Potrivit art.240 alin.(1) lit.1) Cod administrativ, examinând cererea de apel, instanța de apel adoptă una dintre următoarele decizii: respinge apelul.

Actele cauzei certifică faptul, că la 11 februarie 2011 Primăria satului Costuleni a încheiat cu SRL ”Feodora” contractul de arendă nr. 1, prin care a transmis în arendă

sectorul de teren agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 8,0900 ha, pe un termen de 10 ani, începând cu 11 februarie 2011 și până la 11 februarie 2021 /f.d. 8, 46-47/.

La 16 decembrie 2016 Consiliul local Costuleni a adoptat decizia nr. 07/4 „Cu privire la aprobarea planurilor geometrice", care a fost modificată prin decizia nr. 01/6 din 27 ianuarie 2017, prin care terenul cu numărul cadastral *****, amplasat în extravilanul satului Costuleni, a fost supus procedurii de separare, fiind formate mai multe bunuri imobile, și anume: ***** cu suprafața de 2,454 ha; ***** cu suprafața de 0,4449 ha; 9235101155 cu suprafața de 2,24 ha; 9235101156 cu suprafața de 1,1011 ha; 9235101157 cu suprafața de 1,85 ha /f.d. 33-34/.

La 07 iunie 2017 Consiliul local Costuleni a adoptat decizia nr. 03/1 „Cu privire la schimbarea categoriei de destinație a terenurilor cu numerele cadastrale ***** și *****", prin care a fost schimbată destinația terenurilor cu numerele cadastrale ***** cu suprafața de 2,454 ha și ***** cu suprafața de 0,4449 ha în categoria de terenuri destinate industriei, transporturilor și telecomunicațiilor și alte destinații speciale, în scopul extragerii zăcământului de nisip-prundiș /f.d. 38/.

La 12 februarie 2021 SRL "Feodora" a înaintat Primarului și Consiliului local Costuleni cerere, prin care a solicitat prelungirea contractului de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011 /f.d. 29, 111/. Consiliul local Costuleni a emis decizia nr. 01/13 din 19 februarie 2021, prin care a dispus suspendarea examinării cererii SRL "Feodora" referitoare la prelungirea contractului de arendă nr.1 din 11 februarie 2011 până la expunerea instituțiilor de stat abilitate, privind modul de exploatare a carierei de nisip din satul Costuleni /f.d. 28, 81, 105/.

La 19 martie 2021 Inspectoratul pentru Protecția Mediului, în urma verificărilor efectuate, a emis procesul-verbal de control nr. PV-IPM-2021-00518 din 19 martie 2021, prin care a stabilit un șir de nereguli în exploatarea perimetrului minier și extragerea zăcământului de nisip în baza contractului de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011. Totodată, a înaintat mai multe prescripții, și anume stoparea activității de extragere până la elaborarea proiectului de exploatare; elaborarea proiectului de exploatare și avizarea lui cu instituțiile de resort; obținerea dreptului de folosință asupra terenurilor; schimbarea categoriei de destinație a terenurilor. La fel, a fost stabilit termenul de înlăturare a încălcărilor până la 22 aprilie 2021. Procesul-verbal respectiv a fost adus la cunoștință, contra semnătură, administratorului statutar al SRL "Feodora" /f.d. 43-45/.

Potrivit denunțului nr.753 din 01 iunie 2021 formulat Procuraturii Generale de către Inspectoratul pentru Protecția Mediului, prin acțiunile de extragere a substanțelor minerale utile, de către SRL "Feodora" ar fi fost cauzat un prejudiciu subsolului în perioada 2015 – 2020 în mărime de 29.751.102,19 lei /f.d. 37/.

La 31 ianuarie 2022 Primăria satului Costuleni a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva SRL ”Feodora”, prin care a solicitat obligarea acesteia de a-și onora obligațiile contractuale specificate la pct.11 din contractul de arendă nr.1 din 11 februarie 2011 și de a întreprinde măsuri în vederea efectuării acțiunilor de recultivare a terenurilor de extravilanul satului Costuleni, afectate de extracții miniere, conform proiectului tehnic, prin împădurire, precum și de a restitui terenurile prin act de primire-predare /f.d. 9-14/.

Prin hotărârea Judecătoriei Ungheni din 14 martie 2024 acțiunea a fost admisă, hotărârea fiind contestată cu apel de către SRL ”Feodora” /f.d. 15-17/.

La 09 februarie 2024 SRL ”Feodora” a înaintat repetat Consiliului local Costuleni cerere, prin care a solicitat prelungirea contractului de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011 /f.d. 31/. Prin răspunsul nr. 40 din 27 februarie 2024 Primarul satului Costuleni a respins cererea înaintată de SRL ”Feodora” ca fiind depusă de o persoană neîmputernicită /f.d. 30/.

La 13 august 2024 SRL ”Feodora” a înaintat repetat Consiliului local Costuleni cerere, prin care a solicitat prelungirea contractului de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011 /f.d. 18/. Prin răspunsul nr. 158 din 28 august 2024 Primarul satului Costuleni a informat că pe rolul Curții de Apel Bălți se află acțiunea inițiată la cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria satului Costuleni împotriva SRL ”Feodora” privind onorarea obligațiunilor contractuale derivate din contractul de arendă nr.1 din 11 februarie 2011 și în aceste condiții, în temeiul prevederilor art. 80 Cod administrativ, cererea nu poate fi examinată. Totodată, a comunicat că prelungirea urma să fie solicitată până la expirarea contractului respectiv și nu după trei ani și jumătate /f.d. 19/.

Prin dispoziția Primarului satului Costuleni nr. 116 din 05 decembrie 2024 Cu privire la convocarea Consiliului local Costuleni în ședință ordinară, cererea înaintată de SRL ”Feodora” a fost inclusă pe ordinea de zi a ședinței Consiliului local Costuleni din 10 decembrie 2024 /f.d. 61/.

Potrivit procesului-verbal al ședinței Consiliului local Costuleni din 10 decembrie 2024, președintele ședinței, Sorin Gurău, a propus excluderea de pe ordinea de zi a chestiunii privind examinarea cererii înaintate de SRL ”Feodora” privind prelungirea contractului de arendă nr.1 din 11 februarie 2011 în legătură cu multiplele litigii, care se află pe rol în instanța de judecată, iar ordinea de zi a fost aprobată, fiind exclusă de la examinare cererea respectivă /f.d. 62/.

La 11 septembrie 2024 SRL ”Feodora” s-a adresat cu prezenta acțiune în contencios administrativ către Primarul satului Costuleni raionul Ungheni și Consiliul local Costuleni raionul Ungheni, concretizată ulterior, prin care, în final a solicitat:

- obligarea Consiliului local Costuleni de a relua examinarea cererii depuse anterior de către SRL „Feodora” cu privire la prelungirea contractului de arendă nr. 1 din 11 februarie 2011, încheiat între Primăria Costuleni și SRL „Feodora”,

- anularea actului administrativ exprimat prin răspunsul nr.158 din 28 august 2024 emis de Primarul satului Costuleni,

- anularea deciziei Consiliului local Costuleni din 10 decembrie 2024 exprimat în procesul-verbal nr.07 al ședinței Consiliului local din 10 decembrie 2024 cu privire la excluderea de pe ordinea de zi a întrebării cu privire la examinarea cererii nr. 07/10 depuse de Ion Cateli din numele SRL „Feodora”,

- obligarea Consiliului local Costuleni să emită actul administrativ sub formă de decizie, prin care să dispună prelungirea termenului contractului de arendă nr.1 din 11 februarie 2011 încheiat între SRL „Feodora” și Primăria satului Costuleni;

- încasarea în mod solidar din contul Primarului și Consiliului local Costuleni în beneficiul SRL „Feodora” a cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea Judecătoriei Ungheni din 4 iunie 2025 acțiunea în contencios administrativ s-a respins ca neîntemeiată.

În termen legal SRL „Feodora” a contestat hotărârea Judecătoriei Ungheni din 4 iunie 2025, solicitând casarea hotărârii.

Colegiul specializat scoate în evidență că în conformitate cu prevederile art.219 Cod administrativ, potrivit cărora

(1) Instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți.

(2) Instanța de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greșelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete și pentru depunerea tuturor declarațiilor necesare constatării și aprecierii stării de fapt. Instanța de judecată indică asupra aspectelor de fapt și de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanții la proces.

(3) Instanța de judecată nu are dreptul să depășească limitele pretențiilor din acțiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanții la proces.

În speță obiectul juridic litigios constituie obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil.

Potrivit art.10 alin.1 Cod administrativ, actul administrativ individual este orice dispoziție, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce

nemijlocit efecte juridice, prin nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Conform art.189 alin.1 Cod administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ.

Potrivit art.206 Cod administrativ,

(1) O acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru:

a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acţiune în contestare);

b) obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare);

Completul de judecată evidențiază că potrivit art.9 Cod funciar,

(1) În domeniul relațiilor funciare, autoritățile deliberative ale administrației publice locale de nivelul întâi au următoarele competențe:

c) decid, în condițiile legii, în privința actelor juridice de administrare privind bunurile din domeniul public al unității administrativ-teritoriale, precum și în privința actelor juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale.

Conform art.14 din Legea privind administrația publică locală nr.436 din 29.06.2006,

(1) Consiliul local are drept de iniţiativă şi decide, în condiţiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepţia celor care ţin de competenţa altor autorităţi publice.

(2) Pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întîi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competenţe:

b) administrează bunurile domeniului public şi ale celui privat ale satului (comunei), oraşului (municipiului);

d) decide în privința actelor juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii.

Articolul 9 din Legea privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice nr.121 din 04.05.2007 prevede că

(1) Împuternicirile de proprietar al patrimoniului unităţii administrativ-teritoriale sînt exercitate de consiliul local în numele unităţii administrativ-teritoriale.

(2) În domeniul administrării proprietăţii publice, de competenţa autorităţii administraţiei publice locale sînt:

h) deciderea asupra dării în locaţiune/arendă/superficie sau comodat a terenurilor şi a altor bunuri proprietate a unităţii administrativ-teritoriale.

Conform art.1292 Cod civil,

(1) Contractul de arendă poate fi prelungit cu acordul comun al părţilor.

(2) În cazul în care contractul nu prevede altfel, partea care intenţionează să nu prelungească contractul de arendă este obligată să avizeze cealaltă parte cu cel puţin 3 luni înainte de expirarea termenului contractului.

(3) În cazul în care termenul arendei expiră, iar arendatorul nu cere să i se predea bunurile arendate şi arendaşul continuă exploatarea acestora, contractul de arendă se consideră prelungit pentru un an agricol.

Potrivit art.1295 Cod civil,

(3) Arendaşul (sau deţinătorul terenului vecin cu cel arendat) are dreptul prioritar la încheierea contractului de arendă pe un nou termen în cazul în care:

a) şi-a onorat obligaţiile contractuale luate anterior;

b) bunurile arendate se dau în arendă pe un nou termen;

c) acceptă noile clauze contractuale stabilite de arendator.

Articolul 1296 Cod civil stabilește că

(3) Arendaşul este obligat:

a) sa folosească bunurile arendate ca un bun proprietar, conform clauzelor contractului;

b) să menţină potenţialul productiv al bunurilor arendate, să le restituie, la expirarea termenului stipulat în contract, în starea corespunzătoare clauzelor contractului, ţinîndu-se cont de gradul de uzură;

c) să achite plata pentru arendă în termenul şi în modul stabilit;

d) să achite impozitele şi alte plăţi prevăzute de legislaţie, în cazul în care contractul nu prevede altfel;

e) să predea arendatorului cartea istoriei cîmpurilor, întocmită cu cel puţin 3 ani pînă la data încetării sau rezoluţiunii arendei;

f) să respecte alte condiţii prevăzute de legislaţie sau de contract.

Articolul 1297 Cod civil,

(1) Arenda încetează odată cu expirarea termenului pentru care a fost convenită.

Potrivit art.1308 Cod civil,

(2) Arendarea terenurilor agricole proprietate a statului sau a unităţii administrativ-teritoriale se face prin licitaţie publică dacă legea nu prevede un alt mod.

Raportând situația din speță la normele relevante menționate supra, instanța de apel remarcă faptul că în cadrul examinării cauzei SRL ”Feodora” n-a prezentat probe justificative că ar fi executat obligațiile contractuale asumate cu diligență, că ar fi

executat prescripțiile Inspectoratului pentru Protecția Mediului sau că procesul-verbal de control nr. PV-IPM-2021-00518 din 19 martie 2021 prin care s-au constatat nereguli în exploatarea perimetrului minier și extragerea zăcământului de nisip și că terenul se dă în arendă pe un nou termen.

Concomitent, instanța de apel reține că pe rolul instanțelor de judecată se află spre examinare cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată la 31 ianuarie 2022 de Primăria s.Costuleni către SRL ”Feodora” privind obligarea agentului economic de a-și onora obligațiile contractuale, prevăzute la pct.11 al contractului menționat, care se referă la obligația de menținere a potențialului productiv al terenului arendat, restituirea terenului la expirarea termenului stabilit, ca teren împădurit cu plantații forestiere.

Prin hotărârea Judecătoriei Ungheni nr.2c-8/22 din 14.03.2024 acțiunea civilă s-a admis; s-a obligat agentul economic SRL ”Feodora”, cu sediul în mun.Ungheni str.Decebal 17, c.f. 1002609000138, de a întreprinde măsuri în vederea efectuării acțiunilor de recultivare a terenurilor din extravilanul s.Costuleni r-l Ungheni, afectate de extracții miniere, conform proiectului tehnic, prin împădurire și de a restitui terenurile prin act de predare-primire după efectuarea acțiunilor de recultivare/f.d.9-14/.

Potrivit Portalului Național al Instanțelor de Judecată, prin decizia Curții de Apel Nord nr.2ac-82/24 din 17 martie 2026 s-a modificat hotărârea Judecătoriei Ungheni din 14 martie 2024, după cum urmează: Obligă agentul economic ”Feodora” SRL de a întreprinde măsuri în vederea efectuării acțiunilor de recultivare a terenurilor din extravilanul s.Costuleni r-l Ungheni, afectate de extracții miniere, potrivit Avizului expertizei ecologice de stat nr.05-5-3721/54 din 14.01.2011, prin împădurire și de a restitui terenurile prin act de predare-primire după efectuarea acțiunilor de recultivare.

Prin decizia respectivă instanța de apel a concluzionat că SRL”Feodora” la expirarea termenului contractului de arendă nr.1 din 11.02.2011 nu a respectat obligația contractuală prevăzută la pct.11 lit.c), care este stipulată și în legislația relevantă - art.54 al Legii privind protecţia mediului înconjurător nr.1515 din 16.06.1993, art.39 din Codul subsolului, cât și în actul permisiv întocmit de Inspectoratul ecologic de stat - Avizului expertizei ecologice de stat nr.05-5-3721/54 din 14.01.2011 și nu a restituit arendatorului Primăria s.Costuleni r.Ungheni terenurile arendate recultivate în baza actului de predare-primire.

Astfel, se constată că cererea SRL”Feodora” a fost inclusă în ordinea de zi a ședinței Consiliului local Costuleni din 10 decembrie 2024, însă Consiliul, la propunerea consilierului local Gurău Sorin, care a invocat multiplele litigii care se află pe rol în instanța de judecată, a refuzat să o admită spre examinare.

În acest context, completul de judecată menționează că Consiliul local Costuleni, având împuternicirile de proprietar al patrimoniului unităţii administrativ-teritoriale în

numele unităţii administrativ-teritoriale Costuleni, are prerogativa de a decide liber cu referire la modul de administrare a terenului cu numărul cadastral ***** și a celor separate din acesta, inclusiv de a decide dacă îl dă sau nu în arendă.

Distinct de cele enunțate, completul de judecată notează că hotărârea primei instanțe privind respingerea acțiunii în contencios administrativ formulată de SRL Feodora este întemeiată, iar argumentele invocate în apel nu constituie temei de casare a hotărârii contestate, de aceea apelul declarat de avocatul Căuș Miroslav în interesele SRL ”Feodora” împotriva hotărârii Judecătoriei Ungheni din 4 iunie 2025 se respinge.

Conducându-se de prevederile art.240 alin.1 lit.a) Cod administrativ, completul de judecată al Curții de Apel Nord, -

decide:

Respinge apelul declarat de avocatul Căuș Miroslav în interesele SRL ”Feodora” împotriva hotărârii Judecătoriei Ungheni din 4 iunie 2025, adoptată în cauza civilă la acțiunea în contencios administrativ înaintată de SRL ”Feodora” către Primarul satului Costuleni raionul Ungheni și Consiliul local Costuleni raionul Ungheni privind anularea actului administrativ, obligarea emiterii actului administrativ.

Decizia este definitivă, fiind cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni de la pronunţarea deciziei motivate, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței, judecător **Elena Grumeza**

Judecătorii: **Natalia Costaș** **Svetlana Ghercavii**