

REPUBLICA MOLDOVA

CONSILIUL
MUNICIPAL BĂLȚI



РЕСПУБЛИКА МОЛДОВА

СОВЕТ
МУНИЦИПИЯ БЭЛЦЬ

**DECIZIA
РЕШЕНИЕ**

№г. _____

“ _____ ” _____ 2018 года

Проект
Перевод

«О рассмотрении претензий директора частного лица «Elitex» г-жи Калистру Т. от 10.08.2018 и 20.08.2018 с требованием проведения капитального ремонта на объекте найма, расположенного по адресу мун. Бэлць ул. Аэродромная 14/С за счет средств местного бюджета»

В соответствие с п.г) ч.(1) ст.29 Закона РМ №436 от 28.12.2006г. «О местном публичном управлении»; ч.(1), ч.(2) ст.7 Закона РМ №397-XV от 16.10.2003г. «О местных публичных финансах»; п.а) ст.903, ч.(1) ст.905, п.с) ч.(1) ст.906, ч.(1) ст.908 Гражданского Кодекса РМ; Приложения к Постановлению Правительства РМ №483 от 29.03.2008г. «Об утверждении Положения о порядке сдачи в наем неиспользуемых активов»; Договора имущественного найма №19 от 18.11.2005г., заключенного между примарией мун. Бэлць и частным лицом «Elitex», протоколов заключений Рабочих Комиссий от 14.10.2016 г и 01.08.2018г., созданных распоряжением примара №475 от 10.10.2016г. и №252 от 12.07.2018г. акта финансового контроля Финансовой инспекции Министерства Финансов РМ от 10.02.2017г., предварительных уведомлений о необходимости освобождения помещений, в связи с истечением срока контракта и нарушением договорных обязательств, роста дебиторской задолженности по плате за наем и коммунальные услуги, необходимостью начала ремонтных работ по реконструкции и ремонту помещений для нужд муниципия, с учетом точки зрения Совета мун. Бэлць о готовности принять по акту приема-передачи вышеуказанный объект недвижимости в пользовании примарии, изложенной в официальных письмах, направленных в адрес частного лица «Elitex» в феврале 2017 года (исх.03-11/675 от 23.02.2017г.) и апреля 2018 года (исх. П-03-13/583 от 10.04.2018г.), а также рассмотрев иски частного лица «Elitex» от 10.08.2018г. и 20.08.2018г. о выделении финансовых средств на ремонт помещений на объекте найма, расположенного по ул. Аэродромной 14/С,-

СОВЕТ МУНИЦИПИЯ БЭЛЦЬ РЕШИЛ:

1. Отказать частному лицу «Elitex» (Т.Калистру) в претензии о выделении финансовых средств из местного бюджета на проведение ремонта помещений объекта найма площадью 229 кв.м, расположенных по адресу мун. Бэлць, ул. Аэродромная 14/С, в связи с истечением срока договора найма и нарушением договорных обязательств вышеуказанным экономическим агентом.
2. Примару мун.Бэлць г-ну Григоришину Н.Н., в рамках действующего законодательства, обеспечить :
 - передачу объекта муниципальной собственности общей площадью 576,9 кв.м, расположенному по адресу мун. Бэлць, ул. Аэродромная 14/С, от частного лица «Elitex» примарии мун. Бэлць, в связи с истечением срока действия договора и нарушением договорных обязательств;
 - погашение дебиторской задолженности перед местным бюджетом по плате за наем и коммунальные услуги, которая на 01.09.2018 составляет 1049,3 тыс.леев;

- возмещение материального ущерба, причиненного частным лицом «Elitex» (Калистру Т.), местному бюджету, в связи с нарушением правил эксплуатации помещений, площадью 300 кв.м. расположенных по адресу мун. Бэлць, ул. Аэродромная 14/С;

- прекращение финансирования расходов коммерческого предприятия, частного лица «Elitex», за потребленную теплоэнергию в осенне-зимний период 2018-2019 г.г. за счет средств местного бюджета;

3. Секретарю Совета и муниципия Бэлць г-же Сердюк И.М. в течении 10 дней довести до сведения директора частного лица «Elitex» г-жи Калистру Т. и средств МААС-media данное решение.

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на специализированные Комиссии по финансово-экономической деятельности, Комиссии по образованию, социальной защите и здравоохранению, а также комиссии по законности и дисциплине.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВУЮЩИЙ НА _____
ЗАСЕДАНИИ СОВЕТА МУНИЦИПИЯ БЭЛЦЬ

К О Н Т Р А С С И Г Н У Е Т:

**СЕКРЕТАРЬ СОВЕТА И
МУНИЦИПИЯ БЭЛЦЬ**

СЕРДЮК И.М.

О З Н А К О М Л Е Н:

ПРИМАР МУНИЦИПИЯ БЭЛЦЬ

ГРИГОРИШИН Н.Н.

Ministerul Educației și Tineretului al Republicii Moldova
Instituția de Învățământ Privat Liceul "ELITEX"
Adresa: mun. Bălți, str. Aerodromului 14,
tel. 0(231)4-38-03; mob.(0)691-11-589; fax 0(231)4-38-03
liceul.elitex@mail.ru

Primăria mun. Bălți,
MD-3100 mun. Bălți, Piața Independenței, 1

10/08.2018

Banu
[Signature]

RECLAMAȚIE

În fapt, prin scrisoarea Primăriei din 12.08.2018 Primăria mun. Bălți a solicitat să asigurăm evacuarea bunurilor neutilizate din încăperile cu suprafața de 300 m.p. din str. Aerodromului, 14C, mun. Bălți.

Având în vedere împrejurările de fapt și de drept, considerăm că astfel de cerinți nu se încadrează în dispozițiile legale în vigoare și prin urmare au caracter abuziv care poate fi calificat ca un atac de tip RAIDER.

Teza sus nominalizată este susținută de următoarele împrejurări:

Între Primăria mun. Bălți pe de o parte și SRL "Elitex-T.C." la 01.08.2001 a fost încheiat contractul de locațiune a încăperilor din imobilul Grădiniței de copii nr. 46 situat pe adresa mun. Bălți, str. Aerodromului, 14 cu suprafața de 347,3 m.p.

Ulterior, Consiliul mun. Bălți prin Decizia nr. 8/39 din 27.10.2005 p. 1 a acceptat cesiunea locațiunii încăperilor cu suprafața de 576,9 m.p. din Grădinița de copii nr. 46 din str. Aerodromului, 14, mun. Bălți în beneficiul ÎP "Elitex". Potrivit p. 2 a deciziei, Consiliul a înșrăcinat primarul mun. Bălți, dl. Panciuc V.T., să oformeze contractul de locațiune a încăperilor cu înclocuirea SRL "Elitex-T.V." în ÎP "Elitex".

La 18.11.2005 părțile pe de o parte Primăria mun. Bălți în persoana primarului Panciuc V.T. și ÎP "Elitex" au încheiat contractul de locațiune nr. 19 a încăperilor grădiniței de copii nr. 46 din str. Aerodromului, 14, mun. Bălți. Prin urmare, potrivit Codului civil al RM, art.875 care definește contractul de locațiune ca fiind *contractul prin care o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie, părțile și-au asumat drepturi și obligații reciproce, suntem în prezența unui raport juridic de locațiune.*

La rîndul său, locațiunea constituie un contract *consensual, Ad validitatem*, contractul se încheie *solo consensus*, avînd caracter *sinalagmatic*, translativ de folosință a unui bun.

Potrivit p. 1.3. a contractului de locațiune din 18.11.2005 nr. 19 încheiat de I.P. "Elitex" în calitate de locatar și Primăria mun. Bălți în calitate de Locator sa stabilit termenul de acțiune a contractului pînă la 01.03.2013. Încheierea contractului de locațiune în speță după cum am nominalizat a fost precedată de Decizia Consiliului mun. Bălți din 27.10.2005 nr. 8/39 emisă în conformitate cu prevederile Legii "Cu privire la administrarea publică locală, etc." Potrivit p. 3.3. lit. i a contractului părțile au stabilit că, Locatarul este obligat să informeze Locatorul cu

6

10 05-13/3258
08 / 18

**o nouă luni pînă la expirarea termenului contractului de chirie despre intenția sa de
prolongare a contractului.**

La 01.02.2013 ÎP Liceul "Elitex" prin scrisoarea nr. 03 a solicitat Primăriei Bălți prelungirea termenului contractului de locațiune din 18.11.2005 pentru următorii 10 ani. Împrejurare ce certifică intenția locatarului de a prelungi raportul contractual în ordinea stabilită.

Ulterior, prin scrisoarea din 09.04.2013 nr. 07, din 16.04.2013 nr. 10, ÎP Liceul "Elitex" a solicitat inclusiv repetat prelungirea contractului de locațiune din 18.11.2005.

La rîndul său Locatorul, Primăria mun. Chișinău prin scrisoarea din 29.04.2013 nr. 09-04/293 informează petiționarul că, privitor la întrebarea cu privire la stabilirea întîlnirii cu Primarul mun. Bălți privind soluționarea prelungirii contractului de chirie vom fi informați suplimentar după ce chestiunea dată va fi examinată de către comisia primăriei competentă. Primăria mun. Bălți prin scrisoarea din 16.05.2013 nr. 09-04/321 comunică că, întrebarea cu privire la prelungirea contractului de locațiune va fi examinată la comisia competentă despre rezultatele căreia ve-ți fi informați. Deasemnea prin scrisoarea din 14.06.2013 Primăria Bălți informează că soluționarea prelungirii contractului de chirie nu este posibilă.

Seminisficativ, în perioada 01.03.2013 - 14.06.2013 relațiile de locațiune născute în temeiul contractului de locațiune nu au încetat, acestea din urmă fiind în continuitate tacită din partea locatorului.

Așa dar, în termeni rezonabili, locatorul nu a informat locatarul despre intenția sa de a înceta raporturile contractuale născute în temeiul contractului de locațiune din 18.11.2005.

Ținem să menționăm că, expirarea termenului contractului poate servi ca temei de încetare a locațiunii, dacă părțile au convenit astfel, dacă nu au parvenit oarecare modificări și dacă bunul închiriat a fost restituit locatorului. Încetarea locațiunii din acest temei poate avea loc și în cazul când niciuna dintre părți nu a declarat cu un preaviz părții opuse despre intențiile sale de a continua raporturile contractuale și dacă prin tăcere, prelungirea folosirii bunului după expirarea termenului nu a avut loc. Însă, în unele cazuri, data prestabilită despre expirarea termenului contractului nu este pe deplin suficientă pentru a se îndeplini încetarea locațiunii. Aceasta trebuie să fie urmată de anumite acțiuni din partea locatorului și a locatarului pentru a produce până la final încetarea locațiunii, adică transmiterea bunului și încetarea posesiei de către locatar. În caz contrar, posesia și folosirea de mai departe a bunului cu încasarea plății pentru chirie va duce la o reînnoirea locațiunii.

Totodată, încetarea locațiunii la expirarea termenului contractului este condiționată și depinde de voința părților de a înceta sau prelungi relațiile contractate. Astfel, potrivit art.904 CC RM alin.(1): *Dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea contractului de locațiune, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat.* Așadar, dacă ambele părți contractante se comportă la fel ca și până la expirarea termenului contractului, locatorul primește în continuare plata pentru chirie și asigură locatarului folosința și posesia bunului, iar cel din urmă achită regulat chiria și deține în continuare bunul în folosință, **contractul se consideră încheiat pe o nouă perioadă nedeterminată, chiar dacă părțile nu au semnat nici un acord în acest sens.** În cazul în care locatarul

folosește în continuare și fără întrerupere lucrul închiriat și achită chiria, iar locatorul nu este împotriva, contractul de locațiune se consideră prelungit, sau așa-zis, înțeles prin *tacita relocațiune*, chiar dacă părțile n-au consemnat această prelungire în mod expres.

Însă *tacita relocațiune* nu se realizează în situațiile în care, până la expirarea termenului contractului, locatorul Primăria mun. Bălți ar fi înștiințat chiriașul despre dorința de încetare a contractului la termenul convenit anterior și despre dorința de a nu mai prelungi relațiile contractuale, astfel manifestându-și voința de a nu reînnoi contractul chiar dacă locatarul a continuat să folosească bunul și după expirarea termenului. Ori, *tacita relocațiune* nu va avea loc în cazul în care bunul ar fi fost predat de către ÎP "Elitex", Primăriei Bălți, acțiune ce ar fi semnat un act de încetare a locațiunii.

Mai mult ca atât, condițiile contractului de locațiune, inițial formulate, vor sta la bază și în cazul *tacitei relocațiuni*, iar termenul nou al contractului va fi considerat pe o perioadă nedeterminată, însă, evident, nu mai mare de termenul legal permis potrivit art.877 CC RM. Efectele *relocațiunii* se răsfrâng doar asupra termenului contractului încheiat anterior, iar condițiile contractuale anterioare rămân aceleași.

În speță, având manifestarea de voință expres exprimată de ÎP "Elitex" anterior expirării termenului contractului de locațiune înserată în scrisoarea din 01.02.2013, lipsa acordului Primăriei Bălți de a înceta raportul obligațional, constatăm prelungirea acestuia pe un termen nedeterminat dar nu mai mare decât cel prevăzut de art. 875 CC al RM.

Mai mult ca atât, problema privind evacuarea ÎP "Elitex" este pusă pe rolul instanțelor judiciare din mun. Bălți, ori, potrivit Hotărârii Judecătorei mun. Bălți din 29.05.2018 sa dispus respingerea cererii privind evacuarea. Actul judiciar a fost contestat cu apel de către Primăria mun. Bălți și numai după soluționarea apelului putem vorbi de un act judecătoresc definitiv, care va constata certitudinea solicitărilor.

Însă, între timp, Dvs., întreprindeți acțiuni ce împiedică abuziv activitatea ÎP "Elitex" și posesia, folosința încăperilor închiriate, acțiuni inadmisibile și ilegale.

În contextul celor elucidate, Vă solicităm respectuos, Să încetați împiedicarea activității ÎP "Elitex", precum și posesia, folosința încăperilor închiriate, să nu creați în nici un mod și sub nici o formă obstacole ÎP "Elitex" în posesia și folosința încăperilor grădiniței de copii nr. 46 din str. Aerodromului, 14C, mun. Bălți și să acceptați prelungirea acțiunii contractului de locațiune încheiat la 18.11.2005 nr. 19, conform normelor enunțate.

Director

T. Calistru

Calistru T.

Ministerul Educației Culturii și Cercetării al Republicii Moldova
Instituția de Învățământ Privat Liceul "ELITEX"
Adresa: mun. Bălți, str. Aerodromului 14,
tel. 0(231)4-38-03; mob.(0)691-11-589; fax 0(231)4-38-03
liceul.elitex@mail.ru

Primăria mun. Bălți,
MD-3100 mun. Bălți, Piața Independenței, 1

20.08.2018

Banaru B.


RECLAMAȚIE

În fapt, prin scrisoarea Primăriei din 14.08.2018 Primăria mun. Bălți a solicitat să asigurăm prezentarea planurilor încăperilor utilizate cu indicarea suprafețelor încăperilor folosite.

Ținem să subliniem că, ÎIP "Elitex" a informat Primăria mun. Bălți anterior printr-o serie de scrisori înregistrate, privitor la încăperile deținute cu drept de locațiune în temeiul contractului de locațiune din 18.11.2005 nr. 19 la care este anexat și planul acestor încăperi.

Concomitent, ÎIP "Elitex" a informat că, de o perioadă îndelungată nu este în posibilitate să utilizeze conform destinației încăperile cu suprafața de 226 m.p. din motiv că ultimile necesită reparație capitală, situație confirmată și de reprezentanții autorității de stat.

La fel, ÎIP "Elitex" a comunicat, că la moment posedă și utilizează conform destinației încăperi cu suprafața de 347 m.p., care au fost reparate capital tot de ÎIP "Elitex" în perioada anilor 2009-2010, iar o parte din cheltuielile pentru reparația capitală au fost trecute în contul plății de locațiune conform Deciziei Consiliului Bălți din 06.05.2010.

Prin urmare, ÎIP "Elitex" din nou revine către Dvs., cu solicitarea de a efectua reparația capitală a încăperilor cu suprafața de 229 m.p. din str. Aerodromului, 14C, mun. Bălți, în vederea ajustării lor destinației corespunzătoare și încadrării acestora în calcularea și achitarea plății de locațiune conform contractului de locațiune din 18.11.2005 nr. 19.

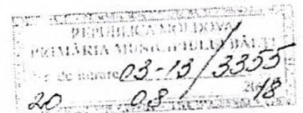
În contextul celor elucidate, Vă solicităm respectuos, efectuarea reparației capitale a încăperilor cu suprafața de 229 m.p. din str. Aerodromului, 14C, mun. Bălți, să dispuneți înlăturarea impedimentelor ÎIP "Elitex" în posesia, folosința încăperilor închiriate din str. Aerodromului, 14C, mun. Bălți

Director

P. Calistru

Calistru T.

- 9 -



ОБОСНОВАНИЕ

К проекту решения Совета муниципия Бэлць

«О рассмотрении претензий директора частного лица «Elitex» г-жи Калистру Т. от 10.08.2018 и 20.08.2018 с требованием проведения капитального ремонта на объекте найма, расположенного по адресу мун. Бэлць ул. Аэродромная 14/С за счет средств местного бюджета»

Выражая общую позицию членов Рабочих Комиссий, созданных распоряжениями примара №475 от 10.10.2016г. и №252 от 12.07.2018г, и изложенную в протоколах Рабочих Комиссий от 14.10.2016г. и 01.08.2018г., выводы которых были сделаны с учетом требований ч.(1) ч.(2) ст.7 Закона РМ №397-ХV от 16.10.2003г. «О местных публичных финансах», п.а) ст.903, ч.(1) ст.905, п.с) ч.(1) ст.906, ч.(1) ст.908 Гражданского Кодекса РМ, Приложения к Постановлению Правительства РМ №483 от 29.03.2008г. «Об утверждении Положения о порядке сдачи в наем неиспользуемых активов», изучения основных положений договора имущественного найма №19 от 18.11.2005г. заключенного между примарией мун. Бэлць и частным лицем «Elitex», акта финансового контроля Финансовой инспекции Министерства Финансов РМ от 10.02.2017г., данных бухгалтерских регистров УОМиС примарии мун. Бэлць, визитов членов Комиссий на объект найма в период с 2016 по 2018 года – констатировано, что наниматель, частный лицей «Elitex», грубо нарушил договорные обязательства, не обеспечил своевременные расчеты с местным бюджетом по плате за найм и коммунальные услуги, образовав дебиторскую задолженность в размере более 1 млн.леев, а также не обеспечил сохранность муниципальной собственности, что привело к ее частичному разрушению.

С целью предотвращения дальнейшего роста упущенных доходов местного бюджета от неэффективного управления муниципальной собственностью нанимателем, а также принимая во внимание, что в добровольном порядке руководство частного лица «Elitex» (Калистру Т.) отказывается от возврата муниципальной собственности правообладателю объекта, примарии мун. Бэлць, Комиссия считает целесообразным и необходимым вынести данный проект решения на рассмотрение Совета мун. Бэлць, по компетенции, для принятия решений.

Приложение на 60 листах.

**Секретарь Рабочей Комиссии,
Начальник управления по администрированию
местных налогов и сборов примэрии мун. Бэлць**



Римма ТКАЧ

ОБОСНОВАНИЕ

К проекту решения Совета муниципия Бэлць

«О рассмотрении претензий директора частного лица «Elitex» г-жи Калистру Т. от 10.08.2018 и 20.08.2018 с требованием проведения капитального ремонта на объекте найма, расположенного по адресу мун. Бэлць ул. Аэродромная 14/С за счет средств местного бюджета»

УОМС в соответствии с ч.(1), ч.(2) ст.7 Закона РМ №397-XV от 16.10.2003г. «О местных публичных финансах», п.а) ст.903, ч.(1) ст.905, п.с) ч.(1) ст.906, ч.(1) ст.908 Гражданского Кодекса РМ, Приложения к Постановлению Правительства РМ №483 от 29.03.2008г. «Об утверждении Положения о порядке сдачи в наем неиспользуемых активов», изучения основных положений договора имущественного найма №19 от 18.11.2005г. заключенного между примарией мун. Бэлць и частным лицом «Elitex», акта финансового контроля Финансовой инспекции Министерства Финансов РМ от 10.02.2017г., данных бухгалтерских регистров УОМС примарии мун. Бэлць, – констатирует, что наниматель, частный лицей «Elitex», грубо нарушил договорные обязательства, не обеспечил своевременные расчеты с местным бюджетом по оплате за найм и коммунальные услуги, образовав дебиторскую задолженность в размере более 1 млн.леев, а также не обеспечил сохранность муниципальной собственности, что привело к ее частичному разрушению.

Во избежание дальнейшего роста упущенных доходов местного бюджета от неэффективного управления муниципальной собственностью нанимателем, а также принимая во внимание, что в добровольном порядке руководство частного лица «Elitex» (Калистру Т.) отказывается от возврата муниципальной собственности правообладателю объекта, примарии мун. Бэлць, УОМС считает целесообразным и необходимым вынести данный проект решения на рассмотрение Совета мун. Бэлць, по компетенции, для принятия решений.

Зам. начальника УОМС



Власенко М.Л.

Примэрия муn. Бэлць
Юридическое Управление
ул. Индепенденций, 1
тел.: (0231) 5-46-34
(0231) 5-46-35



Primăria mun. Bălți
Direcția Juridică
str. Independenței, 1
tel.: (0231) 5-46-34
(0231) 5-46-35

AVIZ

asupra proiectului de Decizie Consiliului municipal Bălți
„Privind examinarea reclamațiilor conducătorului liceului privat «Elitex»
dnei Tatiana CALISTRU din 10.08.2018 și 20.08.2018 cu cererea de a
executa reparație capitală la obiectul aflat în locațiune, amplasat pe adresa,
mun. Bălți, str. Aerodromului, 14/C, din mijloacele bugetului local”

Examinînd proiect al deciziei privind examinarea reclamațiilor conducătorului liceului privat «Elitex» dnei Tatiana CALISTRU din 10.08.2018 și 20.08.2018 cu cererea de a executa reparație capitală la obiectul aflat în locațiune, amplasat pe adresa, mun. Bălți, str. Aerodromului, 14/C, din mijloacele bugetului local, Direcția Juridică a Primăriei mun. Bălți consideră că în corespundere cu lit.g) alin.(1) art.29 din Legea RM nr.436-XVI din 28.12.2006 «Privind administrația publică locală»: alin.(1), alin.(2) art.7 din Legea RM nr.397-XV din 16.10.2003 «Privind finanțele publice locale»: lit.a) art.903, alin.(1) art.905, lit.c) alin.(1) art.906, alin.(1) art.908 din Codul Civil al RM: Anexa la Hotărârea Guvernului RM nr.483 din 29.03.2008 «Pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate»: Contractului de locațiune nr.19 din 18.11.2005 încheiat între primăria mun. Bălți și liceul privat «Elitex», proceselor-verbale ale Comisiilor de lucru din 14.10.2016 și 01.08.2018, create prin dispoziția primarului nr.475 din 10.10.2016 și nr.252 din 12.07.2018, actului de inspecție financiară emis de către Inspecția Financiară pe lângă Ministerul Finanțelor al RM din 10.02.2017, preavizelor privind eliberarea încăperilor în legătură cu expirarea contractului și încăleării obligațiunilor contractuale, majorarea restanței la plata pentru locațiune și serviciile comunale, precum și necesitatea începerii lucrărilor de reconstrucție și reparație a încăperilor pentru necesitățile municipiului, luând în considerație poziția Consiliului mun. Bălți, privind disponibilitatea de a prelua prin act de transmitere-primire în folosința primăriei, bunul imobil vizat, expusă în scrisorile oficiale expediate în adresa liceului privat «Elitex» în februarie 2017 (ieș.nr.03-11/675 din 23.02.2017) și aprilie 2018 (ieș. Nr.11-03-13/583 din 10.04.2018), precum și în urma examinării reclamațiilor liceului privat «Elitex» din 10.08.2018 și 20.08.2018 privind alocarea surselor financiare pentru repararea încăperilor aflate în locațiune, amplasate pe adresa str. Aerodromului, 14/C, reieșind din poziția Primăriei și a Consiliului expusă în cadrul dezbaterilor judecătorești pe dosarul civil nr. 09-2c-2594-27032015 proiectul sus-menționat poate fi examinat și aprobat la ședința Consiliului municipal Bălți.

Șeful Direcției Juridice

12.09.18

Vitalii BALAN