Dosarul nr. 3-3496/2021

2-21192563-12-3-31122021

HOTĂRÂRE
În numele Legii

03 aprilie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Instanța compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecător Victor Sîrbu
Grefier Valeria Căinăreanu
Cu participarea:
Avocatul reclamantului Iurie Milache
Reprezentantul pârâtului Mihail Prepeliță

a examinat în ședință publică în procedură de contencios administrativ, cererea de chemare în judecată depusă de SC „Danina-Imobil" SRL împotriva Primăriei orașului Vatra și Consiliului orășenesc Vatra, terț *****cu privire la anularea actului administrativ, -

C o n s t a t ă:

Argumentele participanților la proces:

La 31.12.2021, reclamantul SC „Danina-Imobil" SRL s-a adresat în instanță cu cererea de chemare în judecată împotriva Primăriei orașului Vatra și Consiliului orășenesc Vatra, terț *****cu privire la anularea actului administrativ.

În motivarea acesteia a indicat că, în baza Deciziei Consiliului orășenesc Vatra *****din 26.01.2007, terenul de pământ cu suprafața de 1,35 ha, nr. cadastral ***** amplasat în orașul Vatra, pe malul drept al lacului Ghidighici, a fost atribuit cetățeanului*****.

Potrivit procesului-verbal *****cu privire la rezultatele licitării din 11.10.2006, terenul cu suprafața de 1,35 ha de pe malul drept al lacului Ghidighici a fost arendat de către ofertantul-arendaș *****

În baza pct. 1.1a deciziei Consiliului orășenesc Vatra *****din 26.01.2007, au fost aprobate rezultatele licitațiilor care au avut loc la data de 11.10.2006, lui *****fiindu-i atribuit, cu titlu de arendă, pe un termen de 4 ani, teren cu suprafața de 1,35 ha, adiacent zonei de plajă, plata anuală fiind de 17000 lei.

Având ca temei juridic Decizia Consiliului orășenesc Vatra *****din 26.01.2007, la 03.04.2007, între Primăria or. Vatra, în persoana primarului Igor Caminschi și *****a fost încheiat contractul de arendă a terenului prin licitație nr. 8. Potrivit pct. 1.2 al

contractului, arendatorul transmite în arendă, iar arendașul a arendat teren cu suprafața de 1,35 ha, care se constituie din 0,15 ha și 1,2 ha, adiacent zonei de plajă.

În baza contractului *****din 2007 de arendă funciară a terenului prin licitație, a fost semnat actul de predare-preluare a terenului, între Igor Caminschi în calitate de primar în Primăria orașului Vatra (arendator) și dl***** (arendaș), prin care primul a transmis terenul cu suprafața de 1,35 ha (13500) m/p și secundul a preluat terenul, amplasat pe adresa municipiul Chișinău, orașul Vatra, malul drept al lacului Ghidighici, adiacent zonei de plajă.

În legătură cu decesul cetățeanului*****, moștenitorul acestuia, **********, a preluat prin substituire drepturile și obligațiile defunctului, fapt realizat prin Acordul-adițional din 07.02.2014 privind completarea și modificarea contractului de locațiune (arendă) *****din 03.04.2007, semnat între Primarul orașului Vatra (locator) și *****(locatar), înregistrat la oficiul cadastral în data de 19.02.2014, nr. cadastral *****.

La 03.03.2016, între Primăria orașului Vatra, în persoana primarului Denis Danila și SC „Danina-Imobil" SRL a fost semnat acordul de cesiune, ca parte componentă a contractului de locațiune (arendă) *****din 03.04.2007, prin care SC „Danina Imobil" SRL o subrogă pe **********în drepturile și obligațiile ce izvorăsc din contractul de arendă și se obligă să achite pe toată perioada contractului prenotat, plata pentru arendă.

Conform acordului de cesiune din 03.03.2016, SC „Danina-Imobil" SRL primește în arendă de la *****lotul de pământ cu suprafața de 1,20 ha (nr. cadastral *****).

Accentuează faptul că, conform contractului de arendă *****din 03.04.2007,***** a primit în arendă lotul de pământ cu suprafața de 1,35 ha (1,2 și 0,15), în timp ce conform acordului de cesiune din 03.03.2016, SC „Danina-Imobil" SRL primește în arendă de la *****lotul de pământ cu suprafața de 1,20 ha (nr. cadastral *****).

Drept urmare, există o divergență în proporție de 0,15 ha în legătură cu suprafața lotului de pământ primit în arendă de SC „Danina-Imobil" SRL. Astfel, Consiliul orașului Vatra a comis erori grave începând cu momentul semnării actului de cesiune. Nu este clar unde a dispărut suprafața de 0,15 ha.

Indică că, conform amplasării inițiale, terenul cu suprafața de 1,35 ha, nr. cadastral ***** este situat în interesecția fluxurilor de apă care curg din orășelul Vatra, în localitatea Ghidighici. Din aceste considerente, terenul primit în arendă de SC „Danina-Imobil" SRL este impracticabil și nu a putut fi utilizat de către SC „Danina-Imobil" SRL conform destinației comerciale.

Luând în considerație aceste dificultăți privind utilizarea lotului de pământ, SC „Danina-Imobil" SRL a înaintat cereri în adresa Primăriei solicitând schimbarea amplasării terenului. Deoarece Primăria orașului Vatra a refuzat să dea curs solicitărilor înaintate de SC "Danina-Imobil" SRL, ultima era în drept să refuze achitarea plăților de arendă, până la momentul în care Primăria avea să ofere un alt lot de pământ, în schimbul celui existent, care să corespundă scopului prevăzut în contract. În anul 2018, Primăria orașului Vatra a înlăturat parțial neajunsurile sus-indicate și de-a lungul drumului au fost instalate țevi (conducte) pentru scurgerea noroiului, fiind săpat un canal prin mijlocul terenului.

Relatează că, actul administrativ individual (acțiunea în contestare) a cărui anulare integrală o solicită este actul de predare-preluare la contractul de arendă a terenului prin licitație, semnat de Igor Caminschi în calitate de primar în Primăria orașului Vatra (arendator) și***** (arendaș) în baza contractului de arendă funciară *****din 2007 prin care, primul a transmis terenul cu suprafața de 1,35 ha, nr. cadastral ***** și secundul a preluat terenul, amplasat pe adresa municipiul Chișinău, orașul Vatra, malul drept al lacului Ghidighici, adiacent zonei de plajă.

Consideră că, actul de predare-preluare sus-indicat este ilegal, nefondat, lipsit de suport normativ și faptic, rezultat din aprecierea subiectivă și incompletă a probelor și a legislației, fiind pasibil de anulare.

Pe măsură ce analizează cu atenție documentația de organizare a licitației privitor la terenul de pământ cu suprafața de 1,35 ha, nr. cadastral ***** amplasat în orașul Vatra, pe malul drept al lacului Ghidighici, se observă un șir însemnat de ilegalități, după cum urmează.

În privința terenului de pământ nr. cadastral ***** nu au fost efectuate careva expertize (geologică, sanitară etc.) până și după semnarea actului de predare-preluare la contractul de arendă a terenului prin licitație, semnat de Igor Caminschi în calitate de primar și dl***** (arendaș) în baza contractului de arendă funciară *****din 2007. Ori, după cum s-a relatat supra, lotul de pământ nr. cadastral ***** este impracticabil și nu poate fi utilizat de către SC „Danina- Imobil" SRL conform destinației comerciale.

Lotul de pământ are o suprafață mai mică decât cea indicată în Actul de predare-preluare la contractul de arendă a terenului prin licitație, semnat de Igor Caminschi în calitate de primar în Primăria orașului Vatra (arendator) și***** (arendaș) în baza contractului de arendă funciară *****din 2007. SC „Danina-Imobil" SRL a preluat 1,20 ha, în loc de suprafața corectă ce urma să fie preluată - 1,35 ha. Astfel, conchidem că am fost lipsiți în mod ilegal de 0,15 ha din suprafața lotului de teren.

La stabilirea hotarelor lotului de pământ nr. cadastral ***** nu au fost consultate în prealabil Agenția „Apele Moldovei", autoritățile publice de resort în gestiunea cărora se află rețeaua drumurilor publice, autoritatea centrală pentru agricultură, autoritatea centrală pentru sănătate, autoritatea centrală abilitată cu gestiunea resurselor naturale și cu protecția mediului înconjurător.

Există semne de întrebare că Consiliul local Vatra si/sau Primăria orașului Vatra ar deține dreptul de proprietate asupra lotului de pământ cu suprafața de 1,35 ha, nr. cadastral ***** amplasat în orașul Vatra, pe malul drept al lacului Ghidighici. Or, la solicitările noastre, acest document nu ne- a fost oferit.

Lipsește comunicatul informativ în Monitorul Oficial (cu privire la procesul-verbal privind rezultatele licitației, cu privire la contractul de arendă și câștigătorul desemnat în licitația publică funciară) privind acordarea în arendă a lotului de teren cu suprafața de 1,35, nr. cadastral ***** amplasat în orașul Vatra, pe malul drept al lacului Ghidighici si atribuit în arendă SC „Danina-Imobil" SRL.

Lipsește decizia de formare a hotarelor lotului de pământ cu suprafața de 1,35 ha, nr. cadastral ***** amplasat în orașul Vatra, pe malul drept al lacului Ghidighici.

Lipsesc documentele subsecvente deciziei de formare a hotarelor lotului de pământ cu suprafața de 1,35 ha, nr. cadastral ***** și anume: a) cererea de formare a bunului imobil; b) studiul privind posibilitatea formării bunului imobil; c) proiectul de formare a bunului imobil; d) planul geometric al bunului imobil format; e) documentația cadastrală de formare a bunurilor imobile; f) decizia de formare a bunului imobil; f) dovada înscrierii lotului de pământ în Registrul bunurilor imobile.

În pofida cererii noastre către Primăria or. Vatra în temeiul Legii privind accesul la informație, până la momentul de față nu am primit decizia Consiliului orășenesc Vatra privind aprobarea planurilor cadastral și geometric al teritoriului din care face parte lotul de pământ nr. cadastral ***** amplasat în orașul Vatra, pe malul drept al lacului Ghidighici. Acest fapt ne creează suspiciuni majore pe marginea legalității actului administrativ pe care administrația locală a refuzat să ni-l prezinte.

Având ca suport argumentele indicate supra (starea impracticabilă a lotului de pământ, faptul predării către SC „Danina-Imobil" SRL a lotului cu o suprafață mai mică decât cea indicată în documentație - 1,20 ha, în loc de suprafața corectă 1,35 ha, încălcările de procedură comise de administrația locală în legătură cu semnarea actului de predare-preluare a lotului de pământ nr. cadastral *****), considerăm că urmează a fi declarat nul Actul de predare-preluare la contractul de arendă a terenului prin licitație, semnat de Igor Caminschi în calitate de primar în Primăria orașului Vatra (arendator) și dl***** (arendaș) în baza contractului de arendă funciară *****din 2007 prin care, primul a transmis terenul nr. cadastral ***** cu suprafața de 1,35 ha (13500) m/p și secundul a preluat terenul, cu adresa municipiul Chișinău, orașul Vatra, malul drept al lacului Ghidighici, adiacent zonei de plajă.

Totodată, solicită ca Primăria orașului Vatra și Consiliul orășenesc Vatra să încheie un nou Act de predare-preluare la contractul de arendă a terenului prin licitație, în privința terenului nr. cadastral ***** amplasat în municipiul Chișinău, orașul Vatra, malul drept al lacului Ghidighici, adiacent zonei de plajă, conform cerințelor legislației în vigoare.

Indică că, la 12.11.2021, a depus cerere prealabilă în adresa Primăriei orașului Vatra și a Consiliului local Vatra, cu următoarele solicitări: 1) Anularea integrală a Actului de predare-preluare la contractul de arendă a terenului prin licitație, semnat de Igor Caminschi în calitate de primar în Primăria orașului Vatra (arendator) și dl***** (arendaș) în baza contractului de arendă funciară *****din 2007 prin care, primul a transmis terenul cu suprafața de 1,35 ha și secundul a preluat terenul, amplasat pe adresa municipiul Chișinău, orașul Vatra, malul drept al lacului Ghidighici, adiacent zonei de plajă; 2) Să fie încheiat un nou Act de predare-preluare la contractul de arendă a terenului prin licitație, în privința terenului amplasat pe adresa municipiul Chișinău, orașul Vatra, malul drept al lacului

Ghidighici, adiacent zonei de plajă, conform cerințelor legislației în vigoare. Răspuns la cererea prealabilă nu a primit.

În scopul de a preîntâmpina înstrăinarea ori acordarea în posesie și folosință cu rea-credință de către pârâți a terenului nr. cadastral ***** amplasat în municipiul Chișinău, orașul Vatra, malul drept al lacului Ghidighici, adiacent zonei de plajă, considerăm necesar să fie aplicate măsuri de asigurare.

Art.195 din Codul administrativ prevede că la examinarea acțiunii în contencios administrativ se vor aplica, în mod suplimentar, dispozițiile Codului de procedură civilă, cu excepția articolelor 169-171.

Potrivit art.175 din Codul de procedură civilă, (1) în vederea asigurării acțiunii, judecătorul sau instanța este în drept: b) să interzică pârâtului săvârșirea unor anumite acte.

Administrația publică locală este proprietara terenului nr. cadastral ***** amplasat pe adresa municipiul Chișinău, orașul Vatra, malul drept al lacului Ghidighici, adiacent zonei de plajă și există riscul ca pârâții să înstrăineze ori să acorde în posesie și folosință acest imobil până la pronunțarea unei hotărâri judecătorești irevocabile. Drept urmare, există pericolul real ca pârâții, după ce vor efectua acțiuni de înstrăinare a terenului nominalizat, să invoce că nu mai dețin un drept de proprietate asupra imobilului în cauză.

Solicită partea reclamantă SC „Danina-Imobil” SRL:

- anularea integrală a Actului de predare-preluare Ia contractul de arendă a terenului prin licitație, semnat de Igor Caminschi în calitate de primar în Primăria orașului Vatra (arendator) și dl***** (arendaș) în baza contractului de arendă funciară *****din 2007 prin care, primul a transmis terenul cu suprafața de 1,35 ha, nr. cadastral ***** și secundul a preluat terenul, amplasat pe adresa municipiul Chișinău, orașul Vatra, malul drept al lacului Ghidighici, adiacent zonei de plajă;

- obligarea Primăriei orașului Vatra de a încheia cu SC „Danina-Imobil” SRL un nou Act de predare-preluare la contractul de arendă a terenului prin licitație, în privința terenului nr. cadastral ***** amplasat pe adresa municipiul Chișinău, orașul Vatra, malul drept al lacului Ghidighici, adiacent zonei de plajă, conform cerințelor legislației în vigoare;

- restituirea din contul pârâților în beneficiul SC „Danina-Imobil” SRL a cheltuielilor de asistență juridică conform bonului anexat.

La 04.08.2022, prin intermediul Judecătoriei Chișinău, din partea pârâtului Primăria orașului Vatra, a parvenit referința pe marginea cererii de chemare în judecată, prin care autoritatea şi-a exprimat dezacordul cu acțiunea înaintată, solicitând respingerea acesteia ca neîntemeiată.

În motivarea referinței pârâtul menționează că, la data de 03 April 2007 între autoritatea publică locală a or. Vatra și *****a fost încheiat contractul de locațiune/ arendă *****privind arenda unui sector de teren cu suprafața de 1.35 ha.

Prin Acordul adițional din 07 Februarie 2014 au fost efectuate modificări la contractul de arendă în ceea ce privește persoana locatarului, fiind substituit *****cu *****Leahu.

Prin Acordul de cesiune din 03 martie 2016, SC Danina-Imobil SRL și-a asumat drepturile și obligațiile locatarului **********oferit în contractul de arendă din 31 iulie 2019, semnând anterior aprobării contractului de cesiune, o scrisoare de garanție, privind asumarea obligației de a achita datoria la plata locațiunii, în mărime de 114 306 lei, astfel începând cu anul 2016, SC Danina- Imobil SRL are obligația corelativă de achita plată pentru folosința terenului, care este în mărime totală de 114 306 lei.

Totodată învederează că prin faptul că *****dar și SC Danina-Imobil SRL au plătit o parte din chirie se constată faptul că locatarii au primit în folosință lotul de teren, pe care l-au posedat până când au încetat raporturile juridice contractuale și a fost radiat contractul de arendă din registrul bunurilor imobile.

Indică că, prin hotărârea din 14 August 2020, Decizia din 9 Martie 2021 și încheierea din 29 Septembrie 2021 s-a dispus: Rezoluțiunea contractului de arendă *****din 03.04.2007 încheiat între Primăria or. Vatra și***** în baza deciziei licitației *****din 26.012007 modificat prin acordul adițional din 20.12.2010 și din 03.04.2007, cesionat în baza acordului de cesiune la data de 03.03.2016 dintre *****și S.C „Danina-Imobil" SRL. Radierea din registrul bunurilor imobile a contractului de arendă *****din 03.04.2007 încheiat între Primăria or. Vatra și***** în baza deciziei licitației *****din 26.012007 modificat prin acordul adițional din 20.12.2010 și din 03.04.2007, cesionat în baza acordului de cesiune la data de 03.03.2016 dintre *****și S.C „Danina-Imobil" SRL. Totodată s-a dispus încasarea din contul SC „Danina-Imobil" SRL suma de 114 306 cu titlu de datorie, suma de 22 320 cu titlu de penalitate și 4 098,78 cu titlu de taxă de stat dar și cheltuieli suportate de instanță în sumă de 56,60 de lei.

Reiterează că, S.C „Danina-Imobil" SRL nu a achitat chiria pentru terenul care l-au primit în arendă, din acest motiv prin instanța de judecată au încetat raporturile juridice contractuale, însă S.C „Danina-Imobil" SRL solicită primirea în posesie a terenului.

Învederează că conform art. 209 din Codul Administrativ, acțiunea în contestare și acțiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la: a. data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluționarea acesteia.

Conform art. 165 din codul Administrativ, cererea prealabilă se depune în termen de 30 de zile de la comunicarea sau notificarea actului administrativ individual ori a respingerii petiției. Daca autoritatea publică nu soluționează cererea în termenul prevăzut de prezentul cod, cererea prealabilă poate fi depusă în decursul unui an de la expirarea termenului.

Reiterează că, cererea prealabilă se depune în termen de 30 de zile de la comunicarea sau notificarea actului administrativ individual ori a respingerii petiției, la caz SC „Danina-Imobil" SRL contestă actul de predare - preluare a terenului încheiat între Primăria or. Vatra și***** care le-a devenit c cunoscut la data încheierii

contractului de cesiune dintre *****și SC „Danina-Imobil” SRL, adică la data de 03.03.2016.

După cum observă, S.C „Danina-Imobil” SRL înaintează acțiunea în instanța de judecată aproape peste 6 ani de când le-a devenit cunoscut actul de predare preluare a terenului.

Indică că, conform art. 17 din Codul Administrativ, drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.

Conform art. 39 din Codul Administrativ, orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art. 17 sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanței de judecată competente.

Menționează că, în cererea de chemare în judecată SC „Danina-Imobil” SRL nu a motivat dreptul în care a fost lezat prin încheierea actului de predare- transmitere dintre Primăria or. Vatra și*****.

Finalmente instanța de judecată urmează să constate inadmisibilitatea acțiunii înaintate de către SC „Danina-Imobil” SRL.

La fel, indică că, autoritatea publică locală a or. Vatra și *****la data de 03 April 2007 a fost încheiat contractul de locațiune/arendă *****Tot în acea perioadă a fost semnat actul de predare preluare a terenului.

Mai mult, în acest caz sunt în prezența unor raporturi juridice civile deoarece Primăria or. Vatra și*****, în prezent SC „Danina-Imobil” SRL sunt pe poziții de egalitate.

Conform cererii de chemare în judecată SC „Danina-Imobil” SRL consideră că actul de predare primire încheiat între Primăria or. Vatra și***** este un act administrativ individual, iar în fapt Reclamantul își întemeiază solicitările în temeiul art. 206 alin. (1) lit. a) Cod Administrativ, o acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru, a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acțiune în contestare).

Apriori învederează că conform art. 10 din Codul 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 prevederilor art. 11 din Codul Administrativ, (1) Actele administrative individuale pot fi: a) acte defavorabile - actele care impun destinatarilor lor obligații, sancțiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat; b) acte favorabile - actele care creează destinatarilor săi un beneficiu sau un avantaj de orice fel. (2) Destinatarul unui act administrativ individual este doar persoana către care actul administrativ se îndreaptă. Terții, ale căror drepturi sînt afectate de actul administrativ individual, nu sînt destinatarii acestuia.

Totodată conform rezoluția (77) 31 „Cu privire la protecția individului față de actele autorităților administrative”, adoptată de Comitetul de Miniștri al Consiliului Europei la 28 septembrie 1997, prevede că: actul administrativ poate fi definit ca fiind un act

unilateral, cu caracter normativ sau individual, adoptat sau emis de către o autoritate publică sau de o persoană privată împuternicită prin lege sau printr-un act administrativ, în mod unilateral, în baza și în vederea exercitării legii, pentru nașterea, modificarea sau stingerea unor raporturi juridice de drept administrativ.

Însă la caz reclamanta SC „Danina-Imobil" SRL contestă un act bilateral în care părțile se află pe poziții de egalitate.

Deși obiect al acțiunii în contenciosul administrativ îl constituie: actul administrativ cu caracter normativ sau individual; contractul administrativ; nesoluționarea în termenul legal a unei cereri referitoare la un drept recunoscut de lege; refuzul autorității publice de a primi cererea persoanei sau faptul de a nu răspunde petiționarului în termen de 30 de zile de Ia data înregistrării cererii, dacă legea nu prevede altfel.

Indică că, nu sunt nici măcar în prezența unui contract administrativ.

Conform art. 13 din Codul Administrativ, contractul administrativ este contractul care poate da naștere, modifica sau stinge un raport juridic de drept public, dacă legea nu prevede altfel.

De asemenea conform Hotărârii Plenului Curții Supreme de Justiție, cu privire la practica aplicării de către instanțele de contencios administrativ a unor prevederi ale Legii contenciosului administrativ, nr.10 din 30.10.2009: contractul administrativ este asimilat actului administrativ, fiind definit de lege ca un contract încheiat de o autoritate publică, în virtutea prerogativelor de putere publică, având ca obiect administrarea și gestionarea bunurilor proprietate publică, executarea lucrărilor de interes public, prestarea de servicii publice, activitatea funcționarilor publici care rezultă din relațiile de muncă reglementate de statutul juridic al acestora.

Contractele administrative au următoarele caractere juridice: inegalitatea de poziții ale părților, părțile au obligația de a accepta anumite clauze stabilite prin lege sau, în baza legii, prin hotărîre de Guvern, sau, după caz, prin hotărîre a administrației publice locale, având dreptul de a negocia unele clauze, contractul administrativ are ca obiect prestarea unui serviciu public sau gestionarea bunurilor din domeniul public, contractul administrativ se încheie în formă scrisă, respectarea procedurilor pentru încheierea contractului administrativ etc.

Din categoria contractelor administrative fac parte contractele de concesiune, reglementate, contractele de achiziții publice, contractele de prestare a serviciilor publice alte contracte de prestări servicii de interes public sau de executare a lucrărilor de interes public național sau local.

Contractele de vânzare-cumpărare a bunurilor din domeniul public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale constituie contracte administrative, dacă, pînă la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, nu a fost schimbat regimul juridic al bunului respectiv, cu trecerea lui din domeniul public în domeniul privat, în condițiile Legii privind administrarea și deetatizarea proprietății publice și ale legislației privind proprietatea publică.

Finalmente învederez că actul de predare primire dar și contractul de arendă încheiat între Primăria or. Vatra și***** nu este un act administrativ individual, ba mai mult nu este nici măcar contract administrativ. Astfel suntem în prezența unui contract civil,

reglementat de normele codului civil, iar instanța de judecată urmează să constate că cerea de chemare în judecată înaintată de către SC „Danina-Imobil” SRL este neîntemeiată.

Conform cererii de chemare în judecată depusă de către reclamanta SC „Danina-Imobil” SRL, acesta solicită obligarea Primăriei orașului Vatra de a încheia cu SC „Danina - Imobil” SRL un nou act de predare - preluare la contractul de arendă a terenului prin licitație, în privința terenului nr. cadastral ***** amplasat pe adresa municipiul Chișinău, orașul Vatra, malul drept al lacului Ghidighici, adiacent zonei de plajă.

Astfel, art. 3 alin. (2) din Legea privind administrația publica locală nr. 436 din 28.12.2006, autoritățile administrației publice locale beneficiază de autonomie decizională, organizațională, gestionară și financiară, au dreptul la inițiativa în tot ceea ce private administrarea treburilor publice locale, exercitându-și, în condițiile legii, autoritatea în limitele teritoriului administrat.

Conform art.7 din Legea privind administrația publică locală, în realizarea competențelor lor, autoritățile administrației publice locale dispun de autonomie, consfințită și garantată prin Constituția Republicii Moldova, Carta Europeană a Autonomiei Locale și prin alte tratate Ia care Republica Moldova este parte.

Conform art. 77 alin. (3) și (5) din Legea privind administrația publică locală, bunurile domeniului privat al unității administrativ-teritoriale pot fi înstrăinate, date în administrare, în arendă ori în locațiune, în condițiile legii.

Înstrăinarea, concesionarea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

Potrivit art. 14 din Legea privind administrația publică locală, (1) Consiliul local are drept de inițiativă și decide, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care țin de competența altor autorități publice. (2) Pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competențe: b) administrează bunurile domeniului public și ale celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului); c) decide darea în administrare, concesionarea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor domeniului public al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii; d) decide vânzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă ori în locațiune a bunurilor domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii.

Subsecvent, potrivit Regulamentului cu privire la vânzarea cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr.1428 din 16 decembrie 2008 p.6, Vânzarea sau locațiunea/arendă terenurilor aferente din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale/UTA Găgăuzia se efectuează de către autoritățile administrației publice locale, la decizia consiliilor locale. In decizie se va indica numărul cadastral, suprafața și adresa terenului.

Potrivit pct. 2 al Regulamentului cu privire la vânzarea cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 1428 din 16.12.2008, prezentul Regulament stabilește condițiile și modul de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente din domeniul privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale, inclusiv a construcțiilor nefinalizate, precum și a terenurilor aferente imobilelor private, înființate în afara procesului de privatizare, a terenurilor cu destinație agricolă aferente construcțiilor private atribuite în calitate de cotă-parte valorică din patrimoniul întreprinderilor agricole (stații și garaje de mașini și tractoare, arii de păstrare și prelucrare a cerealelor, încăperi frigorifice pentru păstrarea fructelor și legumelor, puncte de altoire a viței de vie și a pomilor fructiferi, sere, stații de purificare a reziduurilor animaliere, depozite, ateliere de reparații, de prelucrare a materiei prime, ferme zootehnice etc.), folosite în scopul producției agricole și agroindustriale (în continuare - terenuri aferente).

Conform pct. 3 al aceluiași Regulament, Teren aferent se consideră suprafața de teren pe care sînt amplasate nemijlocit bunurile specificate la punctul 2 al prezentului Regulament și terenul adiacent, atribuit la decizia proprietarului.

Potrivit art. 16 Cod administrativ, (1) Dreptul discreționar al autorității publice reprezintă posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluții posibile corespunzătoare scopului legii atunci cînd aplică o dispoziție legală. (2) Exercitarea dreptului discreționar nu permite desfășurarea unei activități administrative arbitrare.

Prin prisma normelor menționate supra, instanța de judecată nu este îndrituită să oblige autoritatea publică locală să satisfacă scopul urmărit în prezenta acțiune, să fie transmise în posesie terenul. Ca urmare, nu îi este îngrădit dreptul SC „Danina-Imobil” SRL de a participa la licitație în cazul în care Primăria or. Vatra v-a organiza licitație pentru transmiterea prezentului teren în arendă/ locațiune.

Consideră că, nu este de competența instanței de judecată să se pronunțe cu privire la emiterea actului administrativ solicitat de către SC „Danina-Imobil” SRL.

De asemenea consideră că prin prezenta acțiune SC „Danina-Imobil” SRL încearcă să se eschiveze de la plata datoriei contractuale și a dobânzii de întârziere, indică că prezentul contract a fost obiectul unui litigiu civil prin care s-a dispus: rezoluțiunea contractului de arendă *****din 03.04.2007 încheiat între Primăria or. Vatra și***** în baza deciziei licitației *****din 26.012007 modificat prin acordul adițional din 20.12.2010 și din 03.04.2007, cesionat în baza acordului de cesiune la data de 03.03.2016 dintre *****și SC „Danina-Imobil” SRL. Radierea din registrul bunurilor imobile a contractului de arendă *****din 03.04.2007 încheiat între Primăria or. Vatra și***** în baza deciziei licitației *****din 26.012007 modificat prin acordul adițional din 20.12.2010 și din 03.04.2007, cesionat în baza acordului de cesiune la data de 03.03.2016 dintre *****și S.C „Danina-Imobil" SRL.

Totodată s-a dispus încasarea din contul SC „Danina-Imobil” SRL suma de 114 306 cu titlu de datorie, suma de 22 320 cu titlu de penalitate și 4 098,78 cu titlu de taxă de stat dar și cheltuieli suportate de instanță în sumă de 56,60 de lei.

L-a moment prezenta acțiune este la etapa de executare, însă SC „Danina-Imobil” SRL încearcă să se eschiveze de la executarea hotărârii instanței de judecată, totodată

prin solicitările de aplicare a măsurilor de asigurarea împiedică Autoritatea Publică Locală de a dispune fără careva limitări şi interdicţii de prezentul teren.

În ședința de judecată avocatul reclamantului Milache Iurie, a susținut cererea de chemare în judecată din motivele de fapt și de drept indicate.

Reclamantul SC „Danina-Imobil" SRL, în ședință de judecată nu s-a prezentat, fiind înștiințat despre derularea procesului. Astfel, ținând cont de faptul că părțile neprezente în ședință de judecată au fost citate despre examinarea cauzei, instanța de judecată a dispus în temeiul art. 218 lit. d) Cod administrativ, examinarea cauzei în lipsa acestuia.

În ședința de judecată reprezentantul pârâtului Prepeliță Mihail, a pledat pentru respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată, din motivele de fapt și drept indicate în referință.

Aprecierea instanţei de judecată:

Examinând cererea de chemare în judecată, audiind explicaţiile părţilor prezente, cercetând probele anexate la dosar în ansamblu şi interconexiunea lor, studiind normele legii aplicabile, instanţa de judecată ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată depusă de SC „Danina-Imobil" SRL împotriva Primăriei orașului Vatra și Consiliului orășenesc Vatra, terț *****cu privire la anularea actului administrativ, este una neîntemeiată şi urmează a fi respinsă din următoarele considerente.

Conform prevederilor art.189 alin. (1) și (2) 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. O acțiune în contencios administrativ poate fi înaintată și atunci când autoritatea publică nu a soluționat în termen legal o cerere.

Conform art. 2 alin. (1) Cod administrativ, prevederile prezentului cod determină statutul juridic al participanţilor la raporturile administrative, atribuţiile autorităţilor publice administrative şi ale instanţelor de judecată competente pentru examinarea litigiilor de contencios administrativ, drepturile şi obligaţiile participanţilor în procedura administrativă şi cea de contencios administrativ.

Conform art. 3 Cod administrativ, Legislația administrativă are drept scop reglementarea procedurii de înfăptuire a activității administrative și a controlului judecătoresc asupra acesteia, în vederea asigurării respectării drepturilor și a libertăților prevăzute de lege ale persoanelor fizice și juridice, ținându-se cont de interesul public și de regulile statului de drept.

Conform art. 18 Cod administrativ, interesul public vizează ordinea de drept, democraţia, garantarea drepturilor şi a libertăţilor persoanelor, precum şi obligaţiile acestora, satisfacerea necesităţilor sociale, realizarea competenţelor autorităţilor publice, funcţionarea lor legală şi în bune condiţii.

Conform art. 22 alin. (1) Cod administrativ, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul şi volumul cercetărilor şi nu sunt legate nici de expunerile participanţilor, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

Conform art. 93 alin. (1) din Codul administrativ, fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenţia.

Potrivit art. 17 Cod administrativ, drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.

Potrivit art. 225 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, instanţa de judecată nu este competentă să se pronunţe asupra oportunităţii unui act administrativ. Verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreţionar se limitează la faptul dacă autoritatea publică: a) şi-a exercitat dreptul discreţionar; b) a luat în considerare toate faptele relevante; c) a respectat limitele legale ale dreptului discreţionar; d) şi-a exercitat dreptul discreţionar conform scopului acordat prin lege.

Conform art.206 alin.(1) Cod administrativ, 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); c) impunerea la acţiune, la tolerare a acţiunii sau la inacţiune (acţiune în realizare); d) constatarea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic ori nulităţii unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acţiune în constatare); sau e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acţiune de control normativ).

Potrivit art. 208 alin. (1) Cod administrativ, în cazurile prevăzute de lege, până la înaintarea acțiunii în contencios administrativ, se va respecta procedura prealabilă.

Analizând circumstanțele speței în coraport cu normele legale precitate, instanța de judecată constată că, reclamantul a respectat procedura de depunere a acțiunii, precum și termenul de depunere a acțiunii în instanța de contencios administrativ, motiv pentru care instanța judecătorească constatând că acțiunea este admisibilă, va examina fondul acesteia.

Reieșind din dreptul subiectiv al subiectului afectat, care la fel a fost predeterminat de legiuitorul şi care a fost formulat astfel - orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanţei de contencios administrativ competente pentru a obţine anularea actului, recunoaşterea dreptului pretins şi repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

Fiind investită cu atribuția cercetării stării de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, în temeiul art. 22 și 219 Cod administrativ, instanța de judecată reține că obiect al examinării prezentei cauze în instanța de contencios administrativ îl constituie anularea actului administrativ.

În privința competenței instanței de judecată la examinarea acțiunii în contencios administrativ se constată că competența în conformitate cu prevederile art. 191 alin. (1) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ revine Judecătoriei Chișinău. Prin urmare acțiunea este depusă cu respectarea prevederilor art. 191 alin. (1), art. 192 alin. (2) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ.

Astfel, instanța de judecată constată că acțiunea este admisibilă.

Din materialele cauzei, instanța reține că, prin decizia nr. 17 din 26.01.2007, Consiliul or. Vatra în conformitate cu prevederile Regulamentului privind licitațiile cu

strigarea și negocierile directe aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 1056 din 12.11.1997 cu modificările ulterioare, deciziei consiliului orășenesc Vatra nr. 20 mai 2004 Nr. 5.4 „Cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare și negocieri directe a bunurilor aflate în gestiunea Primăriei orașului Vatra”, în temeiul prevederilor art. 18 (2) lit. x) și art. 84 din Legea Republicii Moldova nr. 123-XV din 18.03.2003 „Privind administrația publică locala”, în urma reexaminării a treia oară, Consiliul orășenesc Vatra, a decis:

1. Se aprobă rezultatele licitațiilor care au avut loc la data de 11 octombrie, anul 2006 după cum urmează:

1.1. Se atribuie cet. ***** *****, teren de pământ, în arenda pe un termen de 4 ani, cu suprafața de l,35 ha (13 500m.p.) situat în or. Vatra, malul drept al lacului Ghidighici, adiacent zonei de plajă cu prețul inițial de 16 260,00 lei, plata anuală finală de arendă 17 000,00 lei, (șaptesprezece mii) lei, în baza procesului verbal *****din 11 octombrie 2006 Comisiei de licitație privind obținerea dreptului de încheiere a Contractului de arendă funciară. Destinație-organizarea unei baze de odihnă, cu construcții, cu acces liber pe teritoriul plajei.

1.7. Se atribuie SRL „Danina-Imobil”, în arendă terenul de pământ cu suprafața dc 0,30 ha (3000 m.p.) situat în orașul Vatra, zona de parc al lacului Ghidighici. pe un termen de 5 (cinci) ani, cu prețul inițial de 3613,00 lei, plata anuală finală de arendă 4000,00 (patru mii) lei, în baza procesului verbal nr. 31 din 11 octombrie 2006 Comisiei de licitație privind obținerea dreptului de încheiere a Contractului de arendă funciară. Destinația - construcții ușoare de odihnă.

Potrivit contractului de arendă *****din 03.04.2007, Primăria orașului Vatra a transmis în arendă lui ***** ***** un teren de 1,35 ha situat pe malul drept al lacului Ghidighici, adiacent zonei de plajă, în scopul organizării unei baze de odihnă cu construcții. Contractul este încheiat pe o durată de 4 ani, până la 31.12.2011, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional scris, și intră în vigoare la data semnării.

Prin acordul adițional din 07.02.2014, se atestă că contractul de locațiune (arendă) *****din 03.04.2007 privind terenul cu suprafața de 1,20 ha nr. cadastral *****, încheiat inițial cu defunctul ***** *****, nu a încetat prin decesul acestuia, iar în calitate de succesor legal fiind soția **********.

Prin acordul de cesiune din 03.03.2016, se atestă că **********, în calitate de arendaș, a cedat drepturile și obligațiile ce decurg din contractul de locațiune arendă *****din 03.04.2007, aferent terenului cu suprafața de 1,20 ha, nr. cadastral ***** în favoarea SRL „Danina Imobil”, care, în calitate de cesionar, se subrogă în toate drepturile și obligațiile contractuale ale arendașului pentru întreaga perioadă de valabilitate rămasă a contractului, inclusiv achitarea integrală a plății pentru arendă și executarea tuturor clauzelor stipulate în contractul inițial. Cesiunea a fost aprobată prin decizia Consiliului orășenesc Vatra nr. 1.12 din 01.02.2016 și este parte integrantă a contractului de arendă.

Prin cererea prealabilă din 22.11.2021, partea reclamantă a solicitat anularea integrală a Actului de predare-preluare la contractul de arendă a terenului prin licitație, semnat de Igor Caminschi în calitate de primar în Primăria orașului Vatra (arendator) și dl***** (arendaș) în baza contractului de arendă funciară *****din 2007 prin care,

primul a transmis terenul cu suprafața de 1,35 ha și secundul a preluat terenul, amplasat pe adresa municipiul Chișinău, orașul Vatra, malul drept al lacului Ghidighici, adiacent zonei de plajă; să fie încheiat un nou Act de predare-preluare la contractul de arendă a terenului prin licitație, în privința terenului amplasat pe adresa municipiul Chișinău, orașul Vatra, malul drept al lacului Ghidighici, adiacent zonei de plajă, conform cerințelor legislației în vigoare.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 14.08.2020, s-a încasat de la SC Danina-Imobil SRL în beneficiul Primăriei orașului Vatra suma de 114 306 lei cu titlu de datorie și suma de 22 320 lei. În rest acțiunea s-a respins.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 09.03.2021, s-a admis apelul declarat de apelanții Primăria orașului Vatra și Consiliul orășenesc Vatra. S-a casat hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 14.08.2020 în partea respingerii cerinței privind rezoluțiunea contractului de arendă, și se. pronunța o nouă hotărâre în această parte, prin care: s-a dispus rezoluțiunea contractului de arendă *****din 03.04.2007 încheiat între Primăria orașului Vatra și***** baza deciziei de licitație *****din 26.01.2007, modificat prin acordul adițional din 20.12.2010 și din 07.02.2014, cesionat în baza acordului de cesiune la 03.03.2016 dintre *****și SC „Danina-Imobil" SRL. S-a încasat de SC „Danina-Imobil"SRL, IDNO 100.6600031409, în beneficiul statului, taxa de stat în mărime de 100,00 (una sută) lei, în rest hotărârea s-a menținut.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 29.09.2021, s-a considerat inadmisibil recursul declarat de Societatea Comercială „Danina-Imobil" Societate cu Răspundere Limitată, reprezentată de avocatul Mihalache Iurie, împotriva deciziei din 09 martie 2021 a Curții de Apel Chișinău.

Conform art. 3 din Legea nr. 436 din 28.12.2006 privind administraţia publică locală,

(1) Administrarea publică în unităţile administrativ-teritoriale se întemeiază pe principiile autonomiei locale, descentralizării serviciilor publice, eligibilităţii autorităţilor publice locale şi consultării cetăţenilor în probleme locale de interes deosebit.

(2) Autorităţile administraţiei publice locale beneficiază de autonomie decizională, organizaţională, gestionară şi financiară, au dreptul la iniţiativă în tot ceea ce priveşte administrarea treburilor publice locale, exercitîndu-şi, în condiţiile legii, autoritatea în limitele teritoriului administrat.

(3) Aplicarea principiilor enunţate în prezentul articol nu poate afecta caracterul unitar şi indivizibil al statului.

Conform art. 7 din Legea nr. 436 din 28.12.2006 privind administraţia publică locală,

În realizarea competenţelor lor, autorităţile administraţiei publice locale dispun de autonomie, consfinţită şi garantată prin Constituţia Republicii Moldova, Carta Europeană a Autonomiei Locale şi prin alte tratate la care Republica Moldova este parte.

Conform art. 77 din Legea nr. 436 din 28.12.2006 privind administraţia publică locală,

(1) Bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale se supun inventarierii anuale, iar rapoartele asupra situației acestora se prezintă consiliului respectiv.

(2) Actele juridice de administrare și de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale se încheie cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

(3) Pentru încheierea actelor juridice de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat este necesară întocmirea raportului de evaluare, de către evaluator, cu cel mult 2 ani pînă la data desfășurării licitației, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

Conform pct. 2 din Regulamentul cu privire la vînzarea-cumpărarea şi locaţiunea/arenda terenurilor aferente, Aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008,

Prezentul Regulament stabileşte condiţiile şi modul de vînzare-cumpărare, locaţiune/arendă a terenurilor aferente din domeniul privat al statului şi al unităţilor administrativ-teritoriale, inclusiv a construcţiilor nefinalizate, precum şi a terenurilor aferente imobilelor private, înfiinţate în afara procesului de privatizare, a terenurilor cu destinaţie agricolă aferente construcţiilor private atribuite în calitate de cotă-parte valorică din patrimoniul întreprinderilor agricole (depozite, frigidere destinate păstrării produselor agricole, fătări, ateliere de reparaţie şi de păstrare a mecanismelor (agregatelor) agricole, ferme zootehnice, inclusiv amenajări piscicole, instalaţii de desecare, de irigare, dacă nu au fost atribuite la altă categorie de destinaţie), folosite în scopul producţiei agricole şi agroindustriale (în continuare - *terenuri aferente*).

Conform pct. 3 din Regulamentul cu privire la vînzarea-cumpărarea şi locaţiunea/arenda terenurilor aferente, Aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008,

Terenul aferent este compus din suprafaţa de teren pe care sînt amplasate nemijlocit bunurile imobile (clădiri, edificii, construcţii nefinalizate) şi terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic şi/sau pentru deservirea acestora.

Conform pct. 6 din Regulamentul cu privire la vînzarea-cumpărarea şi locaţiunea/arenda terenurilor aferente, Aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008,

Vînzarea sau locaţiunea/arendă terenurilor aferente din domeniul privat al unităţilor administrativ-teritoriale/UTA Găgăuzia se efectuează de către autorităţile administraţiei publice locale, la decizia consiliilor locale. În decizie se va indica numărul cadastral, suprafaţa şi adresa terenului.

Vînzarea sau transmiterea în locaţiune/arendă a terenurilor din domeniul privat al statului aferente bunurilor imobile proprietate privată se efectuează de Agenţia Proprietăţii Publice, care, în numele statului, încheie contracte de vînzare-cumpărare sau locaţiune/arendă.

Terenurile proprietate publică a statului aferente bunurilor imobile proprietate de stat se transmit în locaţiune/arendă de către autoritatea administraţiei publice centrale ce le administrează.

În speță, obiectul contenciosului administrativ în prezenta cauză îl constituie verificarea legalității actului de predare-preluare a terenului încheiat la 03.04.2007 între Primăria orașului Vatra și*****, precum și obligarea autorității publice la încheierea unui nou act de predare-preluare conform legislației în vigoare.

Reclamantul SC „Danina-Imobil" SRL solicită anularea actului de predare-preluare încheiat între Primăria or. Vatra și***** în 2007, invocând neregularități în procedura de licitație și predare a terenului, precum și încheierea unui nou act conform legislației.

La caz, din examinarea deciziei Consiliului orășenesc Vatra *****din 26.01.2007, rezultă că terenul cu suprafața de 1,35 ha, nr. cadastral ***** a fost atribuit în arendă cetățeanului***** în urma licitației publice din 11.10.2006, pentru un termen de 4 ani, cu destinația de organizare a unei baze de odihnă.

Procesul-verbal *****din 11.10.2006 al Comisiei de licitație confirmă desfășurarea regulamentară a procedurii de licitație, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind licitațiile cu strigare și negocierile directe, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1056 din 12.11.1997.

Contractul de arendă *****din 03.04.2007 încheiat între Primăria orașului Vatra și***** constituie un contract civil de arendă funciară, prin care s-a transmis în folosință temporară terenul menționat.

Actul de predare-preluare contestat reprezintă un document bilateral, accesoriu contractului principal, prin care s-a constatat transmiterea efectivă a posesiei asupra terenului de la arendator către arendaș.

Instanța constată că, prin acordul adițional din 07.02.2014, drepturile și obligațiile contractuale au fost preluate de *****în calitate de moștenitor legal al defunctului*****, iar ulterior, prin acordul de cesiune din 03.03.2016, aprobat prin decizia Consiliului orășenesc Vatra nr. 1.12 din 01.02.2016, aceste drepturi au fost cesionate către SC „Danina-Imobil" SRL.

Instanța apreciază că, din perspectiva naturii juridice a actului contestat, actul de predare-preluare nu întrunește elementele constitutive ale unui act administrativ individual în sensul art. 10 din Codul administrativ. Conform normei legale, actul administrativ individual reprezintă o dispoziție, decizie sau 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.

Actul de predare-preluare contestat nu constituie o manifestare unilaterală de voință a autorității publice în exercitarea prerogativelor de putere publică, ci reprezintă un act bilateral, semnat de ambele părți contractante, care constată executarea unei obligații civile, predarea efectivă a bunului arendat. În context actul nu creează, nu modifică și nu stinge raporturi juridice de drept public, ci doar atestă îndeplinirea obligațiilor contractuale de natură civilă.

Instanța reține că, raporturile juridice dintre Primăria orașului Vatra și arendași, inițial*****, ulterior succesorii săi, sunt raporturi de drept civil, caracterizate prin egalitatea juridică a părților.

Se remarcă că, deși Primăria or. Vatra acționează ca titular al dreptului de proprietate publică asupra terenului, în cadrul raportului de arendă aceasta nu exercită prerogative de putere publică, ci acționează în calitate de titular al dreptului de proprietate.

Cu privire la pretențiile reclamantului privind ilegalitatea actului de predare-preluare, instanța constată că acestea vizează, în esență, aspecte legate de executarea contractului de arendă, divergențe privind suprafața terenului 1,35 ha conform actelor inițiale față de 1,20 ha preluat efectiv, starea impracticabilă a terenului, lipsa unor expertize prealabile, însă aspectele enunțate țin de executarea obligațiilor contractuale și nu pot constitui temei pentru anularea actului în procedura contenciosului administrativ.

Instanța atestă că, eventualele neregularități în executarea contractului de arendă au fost deja examinate în cadrul litigiului civil soluționat definitiv prin hotărârea Judecătoriei Chișinău din 14.08.2020, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 09.03.2021 și încheierea Curții Supreme de Justiție din 29.09.2021, prin care s-a dispus rezoluțiunea contractului de arendă pentru neexecutarea obligațiilor de plată și radierea acestuia din registrul bunurilor imobile.

Cu privire la solicitarea de a obliga Primăria orașului Vatra la încheierea unui nou act de predare-preluare, instanța constată că aceasta excede competența instanței de contencios administrativ. Or, conform art. 225 alin. (1) din Codul administrativ, instanța de judecată nu este competentă să se pronunțe asupra oportunității unui act administrativ.

Mai mult, având în vedere că prin hotărâre judecătorească definitivă s-a dispus rezoluțiunea contractului de arendă și radierea acestuia din registrul bunurilor imobile, raporturile contractuale dintre părți au încetat definitiv. În consecință, nu mai există temei legal pentru încheierea unui nou act de predare-preluare în lipsa unui raport juridic contractual valabil.

Instanța atestă că, decizia autorității publice locale de a organiza o nouă licitație pentru atribuirea în arendă a terenului sau de a dispune de acesta în alt mod legal ține de exercitarea dreptului discreționar al acesteia, în conformitate cu prevederile art. 16 din Codul administrativ, art. 14 alin. (2) lit. c) și d) și art. 77 alin. (3) și (5) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală. Mai mult, reclamantul nu este îndreptățit să obțină prin intermediul instanței, o soluție favorabilă privind obligarea autorității publice la încheierea unui nou contract de arendă în lipsa unei proceduri legale de atribuire.

Subsecvent, instanța constată că autoritatea pârâtă a soluționat cererile potrivit competențelor, în termenele prevăzute de lege, oferind răspunsuri complete și temeinice la solicitările reclamantei.

Celelalte argumente invocate de partea reclamantă nu au relevanţă, deoarece nu denotă încălcarea esenţială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau de drept procedural, respectiv nu constituie temei pentru anularea actului administrativ contestat şi urmează a fi respinse.

În acest context, analizând argumentele expuse de reclamant în cererea de chemare în judecată în coraport cu circumstanțele de fapt ale speței și normele legale citate supra, instanța de contencios administrativ constată că, acțiunile pârâtului sunt întemeiate, or, poziția reclamantului expusă în cererea de chemare în judecată, este una nefondată, care se bazează pe interpretarea eronată a normelor de drept material și pe argumente neprobate.

Coroborând normele legale citate cu circumstanțele speței, instanța deduce, că activitatea administrativă efectuată de către Primăria orașului Vatra și Consiliul orășenesc Vatra este una legală și întemeiată. Or, autoritățile publice la soluționarea speței au cercetat complet și multiaspectual circumstanțele și în limita competenţei, au emis actul administrativ prin care și-au realizat scopul său legal.

Astfel, analizând normele legale citate mai sus în coraport cu circumstanţele de fapt ale speţei şi materialul probatoriu administrat, instanța conchide că, nu a constatat admiterea a careva abateri la emiterea actului administrativ de către Primăria orașului Vatra și Consiliul orășenesc Vatra.

Totodată, analizând argumentele expuse de reclamantă în cererea de chemare în judecată în coraport cu circumstanțele de fapt ale speței și normele legale citate supra, instanța de contencios administrativ constată că, acțiunile autorității pârâte sunt întemeiate, or, poziția părții reclamante, expusă în cererea de chemare în judecată, este una nefondată, care se bazează pe interpretarea eronată a normelor de drept material.

În aceiași ordine de idei, instanța concluzionează că, în speță, actele administrative contestate nu încalcă principiul proporționalității între mijloacele folosite şi scopul urmărit, bazându-se pe probleme identificate, justificate obiectiv şi rezonabil.

Conform art. 224 alin. (1) lit. f) din Codul administrativ, examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sânt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la lit. a) - e).

În conformitate cu prevederile art. art. 232, 224 - 226 din Codul administrativ, instanța de judecată, -

H o t ă r ă ș t e:

Cererea de chemare în judecată depusă de SC „Danina-Imobil” SRL împotriva Primăriei orașului Vatra și Consiliului orășenesc Vatra, terț *****cu privire la anularea integrală a Actului de predare-preluare la contractul de arendă a terenului prin licitaţie, semnat de Igor Caminschi în calitate de primar în Primăria oraşului Vatra (arendator) şi***** (arendaș) în baza contractului de arendă funciară *****din 2007 prin care, primul a transmis terenul cu suprafaţa de 1,35 ha, nr. cadastral ***** şi secundul a preluat terenul, amplasat pe adresa municipiul Chişinău, oraşul Vatra, malul drept al lacului Ghidighici, adiacent zonei de plajă; obligarea Primăriei oraşului Vatra de a încheia cu SC „Danina-lmobil” SRL un nou Act de predare-preluare la contractul de arendă a terenului prin licitaţie, în privinţa terenului nr. cadastral ***** amplasat pe adresa municipiul Chişinău, oraşul Vatra, malul drept al lacului Ghidighici, adiacent

zonei de plajă, conform cerinţelor legislaţiei în vigoare și încasarea cheltuielilor de judecată - se respinge ca neîntemeiată.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile din data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru). Motivarea apelului se prezintă la instanţa de apel în termen de 30 de zile de la data comunicării hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la instanţa de judecată care a emis hotărârea contestată.

Preşedintele şedinţei,
judecător **Victor Sîrbu**