Prima instanţă: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. Georgeta Grozav)
Dosarul nr. 2ac-358/24
(2-21079097-02-2ac-20052024)

D E C I Z I E

12 noiembrie 2025 mun. Chişinău

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru în componenţa:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Ana Panov
Judecătorii Svetlana Vîșcu și Elena Bolocan
Grefier Tinca Zagorodnîi

examinând în ordine de apel, în şedinţă publică, cererea de apel declarată de apelanta Societatea cu Răspundere Limitată ”VLADANLUX”, împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 14 martie 2024, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată ”VLADANLUX” împotriva Societății Comerciale ”RUMEON” Societate cu Răspundere Limitată, Primăriei şi Consiliului com. Băcioi, mun. Chişinău privind constatarea şi declararea nulității absolute a actului juridic,-

a c o n s t a t a t:

Pretenţiile reclamantului:

1. La 24 mai 2021, Societatea cu Răspundere Limitată ”VLADANLUX” (*în continuare SRL”VLADANLUX”*), a depus cerere de chemare în judecată împotriva Societății Comerciale ”RUMEON” Societate cu Răspundere Limitată (*în continuare SC”RUMEON”SRL*), Primăriei şi Consiliului com. Băcioi, mun. Chişinău privind constatarea şi declararea nulităţii absolute a actului juridic.

În motivarea cererii, a indicat că la 30 decembrie 2014 în baza deciziilor nr. 6/5 din 14 octombrie 2014 și nr. 9/7 din 29 decembrie 2014 emise de Consiliul com. Băcioi, a fost încheiat cu SC”RUMEON”SRL contractul de arendă nr. 01/2014, prin care Consiliul comunal Băcioi a dat în arendă SC”RUMEON”SRL, pe o perioadă de 50 ani, lotul de pământ, cu suprafața de 0,47 ha, cu destinație – utilizarea în procesul tehnologic a arendașului, acest teren fiind adiacent terenurilor cu numărul cadastral *****, proprietar SC”RUMEON”SRL și cu numărul cadastral ***** proprietar SRL”VLADANLUX”.

Susține că, la 22 februarie 2020 Consiliul com. Băcioi a emis decizia nr. 5/21 Cu privire la abrogarea deciziilor Consiliului com. Băcioi, prin care s-a decis: De a

abroga decizia Consiliului com. Băcioi nr. 6/5 din 14 octombrie 2014 Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ în comuna Băcioi și permisiunea organizării accesului către terenul cu numărul cadastral ***** proprietate privată a SC"RUMEON"SRL; decizia Consiliului comunal Băcioi nr. 9/5 din 29 decembrie 2014 Cu privire la operarea modificărilor în decizia Consiliului com. Băcioi nr. 6/5 din 14 octombrie 2014; De a înștiința administrația SC"RUMEON"SRL referitor la abrogarea deciziilor Consiliului com. Băcioi nr. 6/5 din 14 octombrie 2014 și nr. 9/7 din 29 decembrie 2014; De a întocmi cerere de chemare în judecată cu privire la declararea nulă a contractului de arendă nr. 01/2014 din 30 decembrie 2014 încheiată între Primăria com. Băcioi și SC"RUMEON"SRL.

Remarcă că, din analiza din oficiu a legalității actelor administrative anterioare emise de Consiliul com. Băcioi și anume a deciziilor Consiliului com. Băcioi nr. 6/5 din 14 octombrie 2014 și nr. 9/5 din 29 decembrie 2014, s-au constatat vicii deosebit de grave, prin care s-au încălcat norme imperative în vigoare la momentul emiterii lor, care au dus la abrogarea (nulitatea deciziilor) prin emiterea deciziei Consiliului comunal Băcioi nr. 5/21 din 22 februarie 2020 Cu privire la abrogarea deciziilor Consiliului com. Băcioi. Astfel, contractul de arendă nr. 01/2014 din 30 decembrie 2014 încheiat între Primăria com. Băcioi și SC"RUMEON"SRL este lovit de nulitate absolută, deoarece la încheierea lui au fost încălcate normele imperativ și anume art. 77 alin. (5) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 și art. 2 alin. (6) și (7) din Legea nr. 91 din 05 aprilie 2007. Lipsa licitației publice organizate în condițiile legii, cu participarea tuturor subiecților interesați, inclusiv a SRL"VLADANLUX", constituie un viciu suficient pentru nulitatea absolută a actului juridic.

Declară că, la data încheierii contractului de arendă nr. 01/2014 din 30 decembrie 2014, bunul imobil ce a constituit obiectul material al tranzacției nu era încă format, iar dreptul de proprietate asupra lui a com. Băcioi a fost înregistrat la data de 14 mai 2015, având ca temei decizia Consiliului com. Băcioi nr. 2/9 din 12 mai 2015 Cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului de pământ. Potrivit deciziei Consiliului local com. Băcioi nr. 2/9 din 12 mai 2015, s-a decis formarea a două bunuri imobile, terenul cu numărul cadastral ***** și terenul cu numărul cadastral *****, modul de folosință – amenajat și s-a solicitat OCT Chișinău să înregistreze dreptul de proprietate după APL Băcioi. Astfel, este circumstanță certă că la data încheierii contractului de arendă a terenului, în decembrie 2014, Consiliul local com. Băcioi nu deținea dreptul de proprietate înregistrat în conformitate cu Instrucțiunea Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112 din 22 iunie 2005 Cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și drepturilor asupra lor și respectiv nu avea dreptul de dispoziție asupra lor, inclusiv de a le da în arendă către SC"RUMEON"SRL.

Notează că, dovadă în sensul expus servește imposibilitatea înregistrării de către SC”RUMEON”SRL a contractului de arendă nr. 012014 din 30 decembrie 2014, decât doar după înregistrarea dreptului de proprietate a APL Băcioi la data de 14 mai 2015, or, potrivit contractului de arendă, a fost semnat de către primarul Vitalie Șalari din partea proprietarului Primăria Băcioi, iar înregistrarea contractului la ÎS Cadastru a avut loc la 14 mai 2015. Decizia Consiliului local com. Băcioi nr. 2/9 din 12 mai 2015 a fost contestată prin procedura prealabilă de către proprietarul adiacent SRL”VLADANLUX” la data de 6 mai 2021. Prin transmiterea terenului cu numărul cadastral ***** în arendă către SC”RUMEON”SRL, societății SRL”VLADANLUX” i-a fost îngrădit definitiv calea de acces (intrare/ieșire) din/spre *****. SRL”VLADANLUX” deține dreptul de proprietate asupra bunului imobil – terenul cu numărul cadastral *****, cu suprafața totală în hotarele generale de 3,92 ha, situat pe adresa *****, în vecinătatea terenului cu numărul cadastral ***** al cărui proprietar este SC”RUMEON”SRL.
Menționează că, calea de acces spre ***** de la terenul cu numărul cadastral ***** ce-i aparține SC”RUMEON”SRL urmează a fi efectuată prin zona de protecție a *****, prin ce se încalcă art. 52 din Codul funciar – zona de protecție a drumurilor face parte din categoria terenurilor destinate industriei, transporturilor, telecomunicațiilor și terenurilor cu alte destinații speciale. Potrivit anexei nr. 1 a Hotărârii Guvernului nr. 1323 din 29 decembrie 2000 Cu privire la aprobarea listelor drumurilor naționale și locale din Republica Moldova, din categoria de drumuri naționale face parte și drumul republican R2 Chișinău – Bender, ce trece inclusiv pe adresa *****, *****, unde sânt amplasate terenul cu numărul cadastral ***** ce-i aparține SC”RUMEON”SRL și terenul cu numărul cadastral ***** ce-i aparține SRL”VLADANLUX”. Astfel, SRL”VLADANLUX” a făcut cunoștință cu contractul de arendă nr. 01/214 din 30 decembrie 2014, la data de 23 aprilie 2021.
Solicită admiterea acțiunii, constatarea şi declararea nulităţii absolute a contractului de arendă nr. 01/2014 din 30 decembrie 2014 încheiat între Primăria com. Băcioi în persoana primarului Vitalie Șalari și SC”RUMEON”SRL în persoana administratorului Oleg Rudenco.

Poziția instanței de fond:

2. Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 14 martie 2024, s-a respins acțiunea, ca fiind neîntemeiată.

Solicitarea apelantului:

3. Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, la 3 aprilie 2024, apelanta SRL”VLADANLUX”, reprezentată de avocatul Angela Dolea, a declarat apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 14

martie 2024, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

4. Potrivit fișei de repartizare a dosarului, cauza civilă a fost repartizată spre examinare în ordine de apel, judecătorului Ana Panov în mod automat-aleatoriu la 20 mai 2024.
5. Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 29 mai 2024, nu s-a dat curs cererii de apel declarate de apelanta SRL"VLADANLUX", reprezentată de avocatul Angela Dolea. S-a acordat apelantei SRL"VLADANLUX", reprezentată de avocatul Angela Dolea, un termen de 10 zile din momentul recepționării prezentei încheieri, pentru prezentarea în secția civilă din cadrul Direcției de evidență și documentare procesuală a Curții de Apel Chișinău a apelului motivat, cu indicarea motivelor de fapt şi de drept pe care se întemeiază apelul, a probelor invocate în susținerea apelului, a dovezii de plată a taxei de stat în mărime de 85,00 lei și a dovezii de plată a taxei de timbru în mărime de 200,00 lei. S-a explică apelantei și reprezentantului său, că în caz contrar, va avea loc restituirea cererii de apel în corespundere cu prevederile art. 369 alin. (1^1) din Codul de procedură civilă.
6. La 14 iunie 2024, apelanta SRL"VLADANLUX", reprezentată de avocatul Angela Dolea, a prezentat apelul motivat, dovada de plată a taxei de stat și a taxei de timbru, înlăturând în termen neajunsurile cererii de apel, dat fiind faptul că încheierea Curții de Apel Chișinău din 29 mai 2024 prin care nu s-a dat curs cererii de apel, a fost recepționată la 4 iunie 2024, fapt confirmat prin extrasul de pe poșta electronică.
7. Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 26 iunie 2024, s-a acceptat spre examinare cererea de apel înaintată de apelanta Societatea cu Răspundere Limitată "VLADANLUX", reprezentată de avocatul Angela Dolea.

Argumentele părţilor:

8. În motivarea apelului a indicat că nu este de acord cu hotărârea instanței de fond, o consideră ca fiind neîntemeiată și pasibilă de a fi casată.

Menționează că, la 14 octombrie 2014 Consiliul comunal Băcioi a emis Decizia nr. 6/5 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ din com. Băcioi şi permisiunea organizării accesului către terenul cu numărul cadastral ***** proprietate privată a SC"RUMEON"SRL. Potrivit deciziei, se dă în arendă pe un termen de 50 ani SC"RUMEON"SRL, un lot de pământ cu suprafața de 0,47 ha, din com. Băcioi, cu destinația „utilizarea în procesul tehnologic a arendașului", teren adiacent terenului cu numărul cadastral ***** - proprietar SC"RUMEON"SRL.

Indică că, lotul de pământ arendat se transmite în perimetrul coordonatelor, conform Planului circulației terenurilor din Anexa nr. 1 a deciziei. Pct. 3 al deciziei

specifică că SC”RUMEON”SRL se obligă să semneze cu Primăria com. Băcioi contractul de arendă a lotului de pământ menţionat în pct. 1 al deciziei, stabilindu-se plata de arendă anuală în mărime de 2% din prețul normativ, ce constituie 175 lei. La 3 decembrie 2014 Oficiul Teritorial Chişinău al Cancelariei de Stat prin scrisoarea, a solicitat Consiliului comunal Băcioi, abrogarea/modificarea deciziei nr. 6/5 din 14 octombrie 2014, reieşind din faptul că Consiliul comunei Băcioi eronat a stabilit plata de arendă anuală în mărime de 175 lei pentru lotul de pământ cu suprafaţa de 0,47 ha, or, plata de arendă urma să fie stabilită în conformitate cu art. 10 alin. (7) şi (8) din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997, privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului şi pct. 2 din Anexa Legii menționate. În consecință, la 29 decembrie 2014 Consiliul com. Băcioi a emis decizia nr. 9/7, Cu privire la operarea modificării deciziei nr. 6/5 din 14 octombrie 2014, prin care s-a decis, operarea modificării în decizia Consiliului comunal Băcioi nr. 6/5 din 14 octombrie 2014 Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ din com. Băcioi şi permisiunea organizării accesului către terenul cu numărul cadastral ***** proprietate privată a SC”RUMEON”SRL, după cum urmează: în pct.3.1 înscrisul ce constituie 175 lei, se substituie cu înscrisul conform borderoului de calcul anexat, anexa nr. 1.
Indică că, la 30 decembrie 2014, între Primăria com. Băcioi şi SC”RUMEON”SRL a fost încheiat contractul de arendă nr. 01/2014, care în pct. 1 al contractului s-a indicat că în baza deciziei Consiliului com. Băcioi nr. 6/5 din 14 octombrie 2014 şi nr. 9/7 din 29 decembrie 2014, Proprietarul dă, iar arendașul ia, în arendă lotul de pământ în conformitate cu planul terenului Anexa nr. 1 la decizia Consiliului com. Băcioi nr. 6/5 din 14 octombrie 2014, suprafaţa lotului, 0,47 ha, destinația lotului - utilizarea în procesul tehnologic arendașului, termenul de arendare 50 ani. Ulterior, din analiza din oficiu a legalității actelor administrative anterioare emise de Consiliul comunal Băcioi, şi anume a Deciziei Consiliului com. Băcioi nr. 6/5 din 14 octombrie 2014 ”Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ din com. Băcioi şi permisiunea organizării accesului către terenul cu numărul cadastral ***** proprietate privată a SC”RUMEON”SRL şi a Deciziei Consiliului com. Băcioi nr. 9/5 din 29 decembrie 2014 ”Cu privire la operarea modificărilor în Decizia Consiliului com. Băcioi nr. 6/5 din 14 octombrie 2014, s-au constatat vicii deosebit de grave, manifestate prin încălcarea normelor imperative în vigoare la momentul emiterii lor. Astfel, la 22 februarie 2020, Consiliul com. Băcioi a emis Decizia nr. 5/21 „Cu privire la abrogarea Deciziilor Consiliului com. Băcioi” prin care a decis: de a abroga Decizia Consiliului com. Băcioi nr. 6/5 din 14 octombrie 2014 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ din com. Băcioi şi permisiunea organizării accesului către terenul cu numărul cadastral ***** proprietate privată a SC”RUMEON”SRL; Decizia Consiliului com. Băcioi nr. 9/5 din 29 decembrie 2014 „Cu privire la operarea modificărilor în Decizia Consiliului

com. Băcioi nr. 6/5 din 14 octombrie 2014 “Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ din com. Băcioi şi permisiunea organizării accesului către terenul cu numărul cadastral ***** proprietate privată a SC”RUMEON”SRL; de a înștiința administrația SC”RUMEON”SRL referitor la abrogarea deciziilor Consiliului com. Băcioi nr. 6/5 din 14 octombrie 2014 şi nr. 9/7 din 29 decembrie 2014; de a întocmi cererea de chemare în judecată cu privire la declararea nulă a contractului de arendă nr. 01/2014 din 30 decembrie 2014 încheiat între Primăria com. Băcioi şi SC”RUMEON”SRL.

Punctează că, decizia Consiliului com. Băcioi nr. 5/21 „Cu privire la abrogarea Deciziilor Consiliului com. Băcioi” din 22 februarie 2020 a fost contestată în contencios administrativ de SC”RUMEON”SRL și de Oficiul Teritorial Chişinău al Cancelariei de Stat. Până la moment nu există o hotărâre irevocabilă în acest litigiu.

Evidențiază că, la încheierea contractului de arendă nr. 01/2014 din 30 decembrie 2014 între Primăria comunei Băcioi în persoana primarului Vitalie Şalari şi SC”RUMEON”SRL, în persoana administratorului Oleg Rudenco, au fost încălcate normele imperative, pe cale de consecință, acest contract este lovit de nulitate absolută în baza art. 220 alin. (1) Cod civil: 1) nu au fost respectate prevederile art. 77 alin. (5) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală (în vigoare la data emiterii deciziei nr. 6/5 din 14 octombrie 2014); 2) a fost încălcat art. 2 alin. (6) şi (7) din Legea nr. 91 din 5 aprilie 2007 privind terenurile proprietate publică şi delimitarea lor (în vigoare la data emiterii deciziei nr. 6/5 din 14 octombrie 2014 şi a contractului de arendă).

Notează că, lipsa licitației publice organizate în condiţiile legii, cu participarea tuturor subiecților interesați, inclusiv a SRL”VLADANLUX”, constituie un temei suficient pentru nulitatea absolută a actului juridic civil.

Afirmă că, instanţa de fond nu a elucidat nici o excepție de la obligaţia de organizare a licitației publice de către Primăria comunei Băcioi, la arendarea terenului cu suprafaţa de 0,47 ha, astfel încât, deși nu au fost respectate aceste norme imperative, să fie protejat juridic contractul de arendă, încheiat fără licitaţie. Or, în speţă, nu pot fi identificate excepțiile prevăzute de art. 2 alin. (7) şi (8) din Legea nr. 91 din 5 aprilie 2007 privind terenurile proprietate publică şi delimitarea lor. Intimatul SC”RUMEON”SRL, la data contractării arendei terenului, nu deținea construcții amplasate legal pe acest teren, pentru a fi aplicată excepția de la licitaţie publică prevăzută de art. 2 alin. (7) al Legii nr.91 din 5 aprilie 2007. Mai mult ca atât, intimatul SC”RUMEON”SRL nu este persoană juridică cu scop nelucrativ care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică, astfel încât să fie aplicată excepția de la licitaţie publică prevăzută de art.2 alin. (8) al Legii nr. 91 din 5 aprilie 2007.

Menţionează că, pct. 2 al Deciziei Consiliului com. Băcioi nr. 6/5 din 14 octombrie 2014 nu se referă la terenul de 0,47 ha care a fost obiectul contractului de arendă, ci la terenul cu suprafaţa de 0,5907 ha, care nu a fost dat în arendă SC"RUMEON"SRL şi nu constituie obiectul litigiului. SRL"VLADANLUX" a probat în cadrul dezbaterilor că, la data încheierii contractului de arendă nr. 01/2014 din 30 decembrie 2014, bunul imobil ce a constituit obiectul material al tranzacției nu era încă format şi înregistrat în Registrul bunurilor imobile, iar dreptul de proprietate asupra lui a comunei Băcioi a fost înregistrat de abia la data de 14 mai 2015, în baza Deciziei Consiliului local com. Băcioi nr.2/9 din 12 mai 2015 „Cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului de pământ". Mai mult ca atât, terenurile menționate, la data încheierii contractului de arendă, nu aveau numere cadastrale şi nu erau introduse în Registrul cadastral al deținătorilor de teren al Primăriei Băcioi.

Afirmă că, reieşind din extrasul în Registrul cadastral al deținătorilor de teren, terenul cu suprafaţa de 4700 m.p. (obiectul contractului de arendă) a fost înregistrat în Registru sub nr.3872 la data de 5 februarie 2015 cu codul cadastral *****, şi tot la aceiași dată a fost înregistrat în Registru sub nr. 3871 terenul cu suprafaţa de 5907 m.p. cu codul cadastral *****. În ordinea de idei expusă, potrivit Deciziei Consiliului local com. Băcioi nr.2/9 din 12 mai 2015, s-a decis formarea a două bunuri imobile, terenul cu numărul cadastral ***** şi terenul cu numărul cadastral *****, modul de folosință „amenajat" şi s-a solicitat OCT Chişinău să înregistreze dreptul de proprietate după APL Băcioi. Deci, este circumstanță certă că la data încheierii contractului de arendă a terenului, în decembrie 2014 Consiliului local com. Băcioi nu deținea dreptul de proprietate înregistrat în conformitate cu Instrucțiunea Agenției Relații Funciare şi Cadastru nr.112 din 22 iunie 2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor.

Evidențiază că, din considerentele expuse, contractul de arendă nr. 01/2014 din 30 decembrie 2014 a fost imposibil de înregistrat de către SC"RUMEON"SRL, decât doar după înregistrarea la data de 14 mai 2015 a bunurilor imobile formate cu numerele cadastrale *****, ***** şi a dreptului de proprietate a APL Băcioi. Înregistrarea contractului de arendă la ÎS „Cadastru" a avut loc tot la data de 14 mai 2015. Instanţa de judecată a apreciat critic argumentul reclamantului-apelant precum că la data încheierii contractului de arendă nr. 01/2014 din 30 decembrie 2014, bunul imobil ce a constituit obiectul material al tranzacției nu era încă format, motivând prin prisma normelor generale că Primăria comunei Băcioi are dreptul să dea în arendă terenurile.

Susține că, instanţa de judecată a concluzionat că motivele invocate de reclamantul-apelant referitor la modalitatea de darea în arendă a terenului şi anume că înstrăinarea, concesionarea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale se face prin licitaţie publică,

organizată în condiţiile legii, sânt nefondate, deoarece argumentarea invocată, a fost obiect de examinare a legalității Deciziei Consiliului com. Băcioi, mun. Chişinău nr. 5/21 din 22 februarie 2020 ”Cu privire la abrogarea deciziilor Consiliului com. Băcioi”. Consideră pripită această concluzie, or, instanţa de fond a făcut referire la o decizie a Curţii de apel Chişinău, care, deşi este definitivă, nu este irevocabilă. Mai mult ca atât, în situații analogice, Oficiul Teritorial Chişinău al Cancelariei de Stat solicită anularea contractelor de arendă, fiind admise asemenea acţiuni de instanțele judecătoreşti.
Insistă asupra faptului că, valabilitatea actului juridic civil, urmează a fi examinată separat de legalitatea unui act administrativ, or, fiecare din ele îşi au propriile condiții de valabilitate/legalitate. Astfel, în motivarea hotărârii instanţa de judecată menţionează că „condiţiile esențiale pentru valabilitatea oricărui act juridic civil se împart în condiții de fond şi de formă. Cerințele cu privire la consimțământ, capacitate, obiect şi cauză (condiție prevăzută de legiuitor până la modernizarea Codului civil şi la momentul semnării contractului de arendă din speţă) reprezintă condiții de fond, iar cele ce se referă la modalitatea de exteriorizare a manifestării de voință, cum este cerința autentificării, sunt condiții de formă.”
Relevă că, instanţa de fond a argumentat netemeinicia acţiunii în nulitate a actului juridic doar prin prisma condițiilor de consimțământ, menționând că „la semnarea/încheierea contractului de arendă, părțile au înserat în contract drepturile şi obligaţiile acestora, precum şi în pct. 7.1 al contractului s-a indicat că contractul este întocmit în trei exemplare, unul dintre care se păstrează la proprietar, unul la arendaș şi unul la Oficiul Cadastral Teritorial (f.d.15). Astfel că instanţa de judecată respinge ca neîntemeiat argumentul reclamantului precum că contractul de arendă este lovit de nulitate absolută.” Contrar celor reținute, SRL”VLADANLUX” şi-a motivat cerința de constatare a nulității contractului de arendă prin prisma prevederilor art. 217 alin. (1), (2) şi (3) şi art. 220 alin. (1) şi (2) din Codul civil (în vigoare la data încheierii actului juridic civil). Respectiv, reieşind din temeiurile de drept invocate de reclamantul-apelant, instanţa de fond avea sarcina de a verifica legalitatea contractului de arendă, inclusiv din oficiu. Din motivarea hotărârii se desprinde doar analiza „interesului născut şi actual” al SRL”VLADANLUX” la înaintarea acţiunii, instanţa constatând, în mod eronat, că reclamantului nu i-a reușit acest lucru. Prin transmiterea terenului cu numărul cadastral ***** în arendă SC”RUMEON”SRL, SRL”VLADANLUX” i-a fost îngrădit definitiv calea de acces (intrare/ieșire) din/spre *****. SRL”VLADANLUX” deține dreptul de proprietate asupra bunului imobil - terenul cu numărul cadastral *****, cu suprafața totală în hotarele generale de 3,92 ha, situat pe adresa: *mun. Chişinău, *****, nr. *****, în vecinătatea terenului cu numărul cadastral ***** al cărui proprietar este SC”RUMEON”SRL.

Punctează că, din informația din baza de date grafică al terenurilor cu numere cadastrale ***** şi ***** se constată cu certitudine că ambele bunuri imobile sunt create astfel, încât ambele se interacționează atât în fața terenului cu numărul cadastral ***** - proprietar SC"RUMEON"SRL, cât şi în faţa terenului cu numărul cadastral *****, al cărui proprietar este SRL"VLADANLUX". Utilizarea în folosință exclusivă a acestor două terenuri cu numere cadastrale ***** şi ***** de SC"RUMEON"SRL, evident că afectează interesele apelantului, inclusiv în pierderea valorii economice a terenului său, dar şi a căii de acces la drumul principal.

Prin urmare, solicită admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi decizii de admitere a acțiunii privind constatarea și declararea nulității absolute a contractului de arendă nr. 01/2014 din 30 decembrie 2014 încheiat între Primăria com. Băcioi și SC"RUMEON"SRL.

9. În şedinţa judiciară, avocatul Angela Dolea, ce acționează în interesele apelantei SRL"VLADANLUX", a solicitat admiterea cererii de apel cu motivele de fapt și de drept invocate în instrumentul de atac.

Avocatul Ion Sîrbu, ce acționează în interesele intimatei SC"RUMEON"SRL, în ședința instanței de apel, a solicitat respingerea cererii de apel, cu menținerea hotărârii instanței de fond, reiterând integral argumentele expuse în referință și în pledoarii.

Intimații Primăria şi Consiliul com. Băcioi, mun. Chişinău, reprezentați de Mihail Drosu, în baza procurii nr. 02/1-37/20 din 13 ianuarie 2025, în ședința instanței de apel, a indicat că recunoaște acțiunea depusă de SRL"VLADANLUX".

Aprecierea instanţei de apel:

10. Audiind participanții prezenți la proces, analizând şi studiind materialele cauzei, Colegiul atestă că apelul este drept neîntemeiat şi care urmează a fi respins din următoarele motive.
11. În conformitate cu art. 362 alin. (1) din Codul de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel, apelanta respectând acest termen.
12. În conformitate cu art. 385 lit. a) din Codul de procedură civilă, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să mențină hotărârea primei instanţe.
13. Conform prevederilor art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.
14. Articolul 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, statuează că instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe

cercetarea multe aspectual, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

15. În temeiul art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.
16. Din conținutul celor relatate Colegiul reține că sarcina instanței de apel derivă reieșind din dispozițiile art. 373 alin. (1), (2), (5) din Codul de procedură civilă, în condițiile în care instanţa de fond a soluţionat fondul cauzei, cu expunerea argumentelor în vederea admiterii sau respingerii acţiunii în raport cu concluziile reținute de către aceasta.
17. Colegiul Civil reţine că instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reținându-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însuşirea motivelor instanţei inferioare (*Hirro Balani c. Spaniei, nr. 18064/91 din 9 decembrie 1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29 mai 1997 §43*).
18. Potrivit recomandărilor avizului nr. 11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, o motivaţie şi o analiză clară sunt cerințele fundamentale ale hotărârilor judecătoreşti şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerinţelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidenţieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esenţiale ce iau fost prezentate.
19. Instanţa de apel menționează că, art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanţelor de judecată de a-şi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanțelor cauzei. Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicţii între motivare şi dispozitiv, constituie o garanţie pentru justiţiabili, în faţa eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.
20. În opinia Colegiului, prima instanță a ținut cont de aceste deziderate și a adoptat o hotărâre bazată pe fundament temeinic și materialul probator administrat.
21. Colegiul constată că, prima instanţa a determinat corect raportul juridic dedus judecății, circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei au fost stabilite şi elucidate pe deplin, probelor prezentate a dat apreciere completă,

obiectivă şi sub toate aspectele, iar hotărârea este legală şi întemeiată, adoptată cu respectarea drepturilor şi intereselor legale a participanților la proces.

22. Din suportul probatoriu prezent la materialele cauzei rezultă că prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din 16 octombrie 2020, s-a admis cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Rumeon" și Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat. S-a anulat decizia Consiliului com. Băcioi nr. 5/21 din 22 februarie 2020 și avizul Comisiei pentru construcții, arhitectură, relații funciare și gospodărești din 19 decembrie 2019 (f.d. 50 – 57).
23. La data de 24 mai 2021 SRL „Vladanlux" a înaintat cerere de chemare în judecată către SRL „Rumeon", Primăria şi Consiliul com. Băcioi, mun. Chişinău privind constatarea şi declararea nulităţii absolute a contractului de arendă nr. 01/2014 din 30 decembrie 2014 încheiat între Primăria com. Băcioi în persoana primarului Vitalie Șalari și SRL „Rumeon" în persoana administratorului Rudenco Oleg.
24. Potrivit art. 8 alin. alin. (1), (2) lit. a) Cod civil (până la 01 martie 2019), drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile generale şi de la sensul legislaţiei civile. Drepturile şi obligaţiile civile apar: din contracte şi din alte acte juridice.
25. Conform art. 9 alin. (1) Cod civil (până la 01 martie 2019), persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă pînă la proba contrară.
26. În corespundere cu prevederile art. 195 și art. 196 alin. alin. (3) și (4) Cod civil (până la 01 martie 2019), act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile. Actul juridic bilateral este manifestarea de voinţă concordantă a două părţi. Actul juridic multilateral este manifestarea de voinţă a trei sau a mai multe părţi.
27. Colegiul civil constată că obiectul prezentului litigiu este contractul de arendă nr. 01/2014 din 30 decembrie 2014 încheiat între Primăria com. Băcioi în persoana primarului Vitalie Șalari și SRL „Rumeon" în persoana administratorului Rudenco Oleg, pe care reclamantul SRL „Vladanlux" solicită de a fi constatat şi declarat nulitatea absolută a contractului menţionat.
28. Potrivit art. 199 Cod civil (până la 01 martie 2019), consimţământ este manifestarea, exteriorizată, de voinţă a persoanei de a încheia un act juridic.

Consimţământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenţia de a produce efecte juridice şi nu este viciat.

29. Conform art. 200 alin. (1) și art. 201 Cod civil (până la 01 martie 2019), manifestarea de voinţă care trebuie recepţionată de cealaltă parte produce efecte în momentul în care parvine acesteia, indiferent de faptul dacă a luat sau nu cunoştinţă de conţinutul ei. Actul juridic se consideră neîncheiat în cazul în care esenţa consimţământului nu poate fi determinată cu certitudine nici din exprimarea exteriorizată şi nici din alte circumstanţe ale încheierii sale.
30. Colegiul civil consideră că condiţiile esenţiale pentru valabilitatea oricărui act juridic civil se împart în condiţii de fond şi de formă. Cerinţele cu privire la consimţământ, capacitate, obiect şi cauză (condiție prevăzută de legiuitor până la modernizarea Codului civil și la momentul semnării contractului de arendă din speță) reprezintă condiţii de fond, iar cele ce se referă la modalitatea de exteriorizare a manifestării de voinţă, cum este cerinţa autentificării, sunt condiţii de formă.
31. La semnarea/încheierea contractului de arendă, părțile au înserat în contract drepturile și obligațiile acestora, precum și în pct. 7.1 al contractului s-a indicat că contractul este întocmit în trei exemplare, unul dintre care se păstrează la Proprietar, unul la Arendaș și unul la Oficiul Cadastral Teritorial (f.d. 15).
32. Astfel, concluzia instanței de fond prin care a respins ca neîntemeiat argumentul apelantului precum că contractul de arendă este lovit de nulitate absolută este întemeiată.
33. Conform art. 217 Cod Civil (în redacţia de pînă la 01 martie 2019*),* (1) Nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată o invocă din oficiu. (2) Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părţi a actului lovit de nulitate. (3) Acţiunea în constatare a nulităţii absolute este imprescriptibilă.
34. Prin nulitate a actului juridic se va înţelege sancţiunea ce intervine în cazul în care, la încheierea actului juridic civil, nu au fost respectate dispoziţiile legale referitoare la condiţiile de validitate a actului juridic, desfiinţîndu-l. Momentul în raport cu care se apreciază conformitatea actului juridic cu legea este acela al încheierii actului juridic. Iar, neexecutarea de către una din părţile contractante a obligaţiilor contractuale nu poate servi ca temei pentru declararea nulităţii unui contract încheiat în conformitate cu legislaţia. În asemenea caz, poate fi solicitată rezilierea sau rezoluţiunea contractului.
35. Astfel, persoana interesată poate intenta acţiune în constatarea nulităţii absolute. Nulitatea absolută poate fi invocată de: - părţile actului juridic (în

contracte) sau de autorii acestuia (în actele juridice unilaterale). Întrucît, de regulă, actele juridice produc efecte juridice numai între părţi, anume acestea au, în primul rînd, interes să invoce nulitatea absolută; - avînzii cauză a actului. Părţilor actului juridic sînt asimilaţi avînzii cauză ai acestora. Avînzii sunt persoanele care au dobîndit drepturi de la una din părţile actului juridic. Aceste persoane reprezintă o categorie intermediară, deoarece se aseamănă cu părţile, în sensul că efectele contractului se produc şi faţă de ele, şi se aseamănă cu terţii, întrucît nu au participat la încheierea contractului.

36. Din categoria avînzilor cauză fac parte, de exemplu, moştenitorii legali, legatarii, persoanele juridice primitoare de patrimoniu în caz de reorganizare prin dezmembrare (divizare sau separare) ş.a.; - Terţii - există situaţii în care terţii pot avea un interes recunoscut de lege de a invoca nulitatea absolută. Dacă nulitatea absolută este invocată de un terţ, adică de o persoană care nu a fost parte a actului juridic, acesta va trebui să dovedească interesul său în nulitatea actului.
37. Colegiul civil constată că , deşi SRL „Vladanlux” invocă temeiul de drept art. 217 alin. (1) Cod Civil, citat supra, nu a demonstrat în cadrul examinării cauzei, care este interesul născut și actual pentru nulitatea absolută a actului juridic.
38. Or, SRL „Vladanlux” a invocat că prin transmiterea în arendă a lotului de pămînt menționat către SRL „Rumeon”, ultimul i-a îngrădit accesul către terenul său proprietate privată, cu numărul cadastral *****.
39. Colegiul civil a stabilit faptul că prin transmiterea terenului cu numărul cadastral ***** în arendă către SRL „Rumeon”, nu i-a fost îngrădit accesul apelantului SRL „Vladanlux” la terenul său proprietate privată cu numărul cadastral ***** (f.d. 22).
40. De asemenea este neîntemeiat şi argumentul apelantului precum că calea de acces spre ***** de la terenul cu numărul cadastral ***** ce-i aparține SRL „Rumeon” urmează a fi efectuată prin zona de protecție a *****, prin ce se încalcă art. 52 din Codul Funciar – zona de protecție a drumurilor face parte din categoria terenurilor destinate industriei, transporturilor, telecomunicațiilor și terenurilor cu alte destinații speciale.
41. Potrivit art. 2 alin. (7) şi (8) din Legea nr. *91 din 05 aprilie 2007 privind terenurile proprietate publică şi delimitarea lor,* Concesionarea, arendarea şi locațiunea terenurilor se fac prin licitație publică. Pot fi încheiate contracte directe doar cu proprietarii construcțiilor amplasate legal pe teren pînă la intrarea în vigoare a prezentei legi. *Contractul de locaţiune va cuprinde în mod obligatoriu clauze care să asigure exploatarea terenului în locaţiune potrivit specificului acestuia*. (8) Statul sau, după caz, *unitatea administrativ-teritorială poate atribui terenuri în folosinţă persoanelor juridice cu scop*

nelucrativ care desfăşoară activitate de binefacere sau de utilitate publică, în conformitate cu legislaţia.

42. La caz se atestă, că potrivit pct. 3.2.4 al contractului de arendă nr. 01/2014 din 30 decembrie 2014, Arendaşul este obligat să îndeplinească pe deplin toate prevederile Deciziei Consiliului com. Băcioi nr. 6/5 din 14 octombrie 2014 şi nr. 9/7 din 29 decembrie 2014 în baza căreia este încheiat prezentul contract în litigiu.
43. Pct. 2 al deciziei Consiliului com. Băcioi nr. 6/5 din 14 octombrie 2014 s-a permis Societății Comerciale „Rumeon" SRL proiectarea și construcția pe lotul de pământ cu suprafața de 0,5907 ha din com. Băcioi a căilor de acces (intrare/ieșire) din/spre ***** și de-a lungul terenului privat, pentru accesul public către terenul cu numărul cadastral ***** și întreg masivul, cu desființarea schemei de trafic rutier a întregului masiv conform Planului de amenajare a lotului elaborat de Institutul Municipal de Proiectări Chișinău Proiect și aprobat de Primăria com. Băcioi (conform anexei nr. 2).
44. Transmiterea în arendă a lotului de pământ a fost examinată de către Consiliul comunal Băcioi, inclusiv cu examinarea Planului de amenajare a lotului, elaborat de Institutul municipal de proiectări Chișinău – Proiect și avizat de Primăria com. Băcioi, arhitect-șef al com. Băcioi, Primăria mun. Chișinău, arhitect-șef al mun. Chișinău, Secția supraveghere transport și circulație rutieră, Direcția salvatori și pompieri, Direcția generală transport public și căi de comunicații, Asociația gospodăriilor spațiilor verzi, Centrul Național de sănătate publică.
45. Conform planului de amenajare a lotului, precum și a pct. 2 al deciziei nr. 6/5 din 14 octombrie 2014, SRL „Rumeon" urmează să proiecteze și construiască accesul public atât pe terenul său proprietate privată, cît și pentru întregul masiv, căile de acces sânt concepute ținând cont de dezvoltarea viitoare a întregului sector și în interesele tuturor.
46. Conform art. 19 alin. (4) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, deciziile privind aprobarea bugetului local, administrarea bunurilor proprietate a satului (comunei), oraşului (municipiului), stabilirea cuantumului taxelor şi impozitelor locale, planificarea dezvoltării localităților şi amenajării teritoriului, asocierea cu alte consilii, instituţii publice din ţară sau din străinătate se adoptă cu votul majorității consilierilor aleşi.
47. Art. 20 alin. (3) al legii menţionate, secretarul consiliului va remite decizia consiliului local primarului şi, în cazurile prevăzute de lege, oficiul teritorial al Cancelariei de Stat în cel mult 5 zile după data semnării.
48. Potrivit art. 75 *din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administraţia publică locală*, (1) Din domeniul public al unităţii

administrativ-teritoriale fac parte bunurile determinate de lege, precum şi bunurile care, prin natura lor, sînt de uz sau de interes public local. Interesul public implică afectarea bunului la un serviciu public sau la orice activitate care satisface necesităţile colectivităţii, fără a presupune accesul nemijlocit al acesteia la utilizarea bunului conform destinaţiei. (2) La categoria bunurilor domeniului public de interes local pot fi raportate terenurile pe care sînt amplasate construcţii de interes public local, porţiunile de subsol, drumurile, străzile, pieţele, obiectivele acvatice separate, parcurile publice, clădirile, monumentele, muzeele, pădurile, zonele de protecţie şi zonele sanitare, precum şi alte obiective care, conform legii, nu aparţin domeniului public al statului. (3) Bunurile domeniului public de interes local sînt inalienabile, imprescriptibile şi insesizabile. (4) Consiliul local poate decide, potrivit legii, transferarea bunurilor din domeniul privat al unităţii administrativ-teritoriale în domeniul public de interes local al acesteia.

49. Art. 77 alin. (2) din legea citată supra, indică că bunurile domeniului public al unităţii administrativ-teritoriale pot fi date în administrare întreprinderilor municipale şi instituţiilor publice, concesionate, date în arendă ori în locaţiune, după caz, în temeiul deciziei consiliului local sau raional, în condiţiile legii.
50. Colegiul civil consideră neîntemeiat argumentul apelantului precum că la data încheierii contractului de arendă nr. 01/2014 din 30 decembrie 2014, bunul imobil ce a constituit obiectul material al tranzacției nu era încă format, iar dreptul de proprietate asupra lui a com. Băcioi a fost înregistrat la data de 14 mai 2015, având ca temei decizia Consiliului com. Băcioi nr. 2/9 din 12 mai 2015 Cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului de pământ. Iar, Consiliul local com. Băcioi nu deținea dreptul de proprietate înregistrat în conformitate cu Instrucțiunea Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112 din 22 iunie 2005 Cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și drepturilor asupra lor și respectiv nu avea dreptul de dispoziție asupra lor, inclusiv de a le da în arendă către SRL „Rumeon”.
51. Conform art. 127 alin. (3) din Constituţie, Proprietatea publică aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale.
52. În baza art. 1 al Legii nr. *91 din 05 aprilie 2007 privind terenurile proprietate publică şi delimitarea lor, (1) De proprietate publică sînt terenurile cu drept de proprietate al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale, dreptul de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra cărora ţine de competența Guvernului sau a autorităţilor administraţiei publice locale.* (2) Proprietatea publică asupra terenurilor poate fi: a) de interes naţional, regim de drept în care proprietatea aparţine statului (proprietate publică a statului); b) de interes local, regim de drept în care proprietatea

aparţine satului (comunei), oraşului (municipiului), raionului, unităţii teritoriale autonome Găgăuzia (proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale).

53. Potrivit art. 2 alin. (1) şi (2) din Legea nr. 91 din 05 aprilie 2007 privind terenurile proprietate publică şi delimitarea lor (în vigoarea la data încheierii contractului), (1) Terenurile din domeniul public sînt inalienabile, insesizabile şi imprescriptibile, după cum urmează: a) nu pot fi înstrăinate, ci pot fi date numai în administrare, în concesiune, în arendă sau în locaţiune în condiţiile legii; b) nu pot fi supuse executării silite; asupra lor nu se pot constitui garanţii reale; c) nu pot fi dobîndite de terţi prin uzucapiune. (2) Actele juridice încheiate cu încălcarea alin.(1) sînt lovite de nulitate absolută.
54. Astfel, legalitatea transmiterii în arendă a terenului menționat – decizia Consiliului com. Băcioi nr. 6/5 din 14 octombrie 2014, a fost verificată de către Oficiul Teritorial al Cancelariei de Stat, astfel că prin avizul din 09 decembrie 2014, Oficiul Teritorial al Cancelariei de Stat a solicitat Consiliului com. Băcioi modificarea deciziei nr. 6/5 din 14 octombrie 2014, doar în partea ce ține de prețul arendei, pe marginea celorlalte aspecte neavînd nici o obiecție, fapt ce a determinat Consiliul com. Băcioi la emiterea deciziei nr. 9/7 din 29 decembrie 2014, prin care a fost modificat prețul arendei.
55. Prin decizia Consiliului com. Băcioi nr. 5/21 din 22 februarie 2020 au fost abrogate deciziile Consiliului com. Băcioi nr. 6/5 din 14 octombrie 2014 și nr. 9/5 din 29 decembrie 2014.
56. Legalitatea deciziei Consiliului com. Băcioi nr. 5/21 din 22 februarie 2020 a fost verificată de către Oficiul Teritorial al Cancelariei de Stat, de către aceasta fiind emis avizul nr. 1304/OT4-269 din 27 martie 2020, prin care Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a solicitat Consiliului com. Băcioi anularea deciziei nr. 5/21 din 22 februarie 2020.
57. Din motivul neconformării Consiliului com. Băcioi cu avizul nr. 1304/OT4-269 din 27 martie 2021, Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a înaintat împotriva Consiliului com. Băcioi, la data de 25 mai 2020 cerere de chemare în judecată în ordinea contenciosului administrativ, prin care a solicitat anularea în totalitate a deciziei Consiliului com. Băcioi nr. 5/21 din 22 februarie 2020.
58. Totodată, cererea de chemare în judecată a fost înaintată și de către SRL „Rumeon”, fiind conexate într-o singură cauză.
59. Prin hotărîrea Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din 16 octombrie 2020, s-a admis cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Rumeon” și Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat. S-a anulat decizia Consiliului com. Băcioi nr. 5/21 din 22 februarie 2020 și avizul Comisiei

pentru construcții, arhitectură, relații funciare și gospodărești din 19 decembrie 2019 (f.d. 50 – 57).

60. Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 13 octombrie 2021 s-a admis apelul declarat de Consiliul com. Băcioi, s-a casat hotărîrea Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din 16 octombrie 2020 și s-a emis o nouă hotărîre prin care acțiunea a fost respinsă (f.d. 92 - 98).
61. Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 06 iulie 2022, s-a admis recursul depus de SRL „Rumeon", reprezentată de avocatul Ion Sîrbu, și recursul depus de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat. S-a casat integral decizia din 13 octombrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, emisă în cauza de contencios administrativ la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Rumeon" și Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului com. Băcioi mun. Chișinău, persoană terță SRL „Vladanlux", ÎS „Administrația de Stat a Drumurilor" cu privire la anularea actelor administrative, cu restituirea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată *(*https://jurisprudenta.csj.md/search_col_civil.php?id=67736*)*.
62. Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 25 octombrie 2023 s-a casat hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din 16 octombrie 2020, emisă în cauza de contencios administrativ la acțiunea înaintată de SRL "Rumeon" împotriva Consiliului com. Băcioi mun. Chișinău, terții SRL „Vladanlux", ÎS „Administrația de Stat a Drumurilor" cu privire la anularea deciziei Consiliului com.Băcioi, mun. Chișinău nr. 5/21 din *22 februarie 2020* "Cu privire la abrogarea deciziilor Consiliului com. Băcioi și a avizului Comisiei pentru construcții, arhitectură, relații funciare și gospodărești din 19 decembrie 2019 și la acțiunea înaintată de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului com. Băcioi mun. Chișinău, terții SRL „Vladanlux", ÎS „Administrația de Stat a Drumurilor" cu privire la anularea deciziei Consiliului com. Băcioi mun. Chișinău nr. 5/21 din *22 februarie 2020* "Cu privire la abrogarea deciziilor Consiliului com. Băcioi. S-a emis o nouă decizie, prin care: S-a admis acțiunea depusă de SRL "Rumeon" împotriva Consiliului com. Băcioi, terții SRL „Vladanlux", ÎS „Administrația de Stat a Drumurilor" cu privire la anularea deciziei Consiliului com. Băcioi nr. 5/21 din *22 februarie 2020* "Cu privire la abrogarea deciziilor Consiliului com. Băcioi și a avizului Comisiei pentru construcții, arhitectură, relații funciare și gospodărești din 19 decembrie 2019. S-a admis acțiunea Oficiului Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului com. Băcioi, terț SRL „Vladanlux", ÎS „Administrația de Stat a Drumurilor" cu privire la anularea deciziei Consiliului com. Băcioi nr. 5/21 din *22 februarie 2020* Cu privire la abrogarea deciziilor Consiliului

com. Băcioi. S-a anulat decizia Consiliului com. Băcioi nr. 5/21 din *22 februarie 2020* Cu privire la abrogarea deciziilor Consiliului com. Băcioi și avizul Comisiei pentru construcții, arhitectură, relații funciare și gospodărești a Consiliului com. Băcioi din 19 decembrie 2019 (f.d. 167 – 168).

63. Colegiul civil consideră că motivele invocate de apelant referitor la modalitatea de darea în arendă a terenului şi anume că înstrăinarea, concesionarea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile legii, sânt nefondate, deoarece argumentarea invocată, a fost obiect de examinare în speța indicată supra, unde instanțele de judecată au dat apreciere asupra modalității de dare în arendă a terenului.
64. Cerințele enumerate mai sus au fost întrunite în actul juridic a cărui nulitate se solicită, fiind valabil şi licit, în consecință producând efectele juridice prevăzute de aceste tipuri de acte juridice.
65. Instanța de contencios administrativ a examinat sub toate aspectele legalitatea deciziilor anterioare.
66. Colegiul civil consideră că contractul de arendă, care este obiect de examinare în prezenta cauză a fost încheiat în baza unui act administrativ legal.
67. Colegiul civil consideră neîntemeiate cerințele invocate de apelant că contractul de arendă și darea în arendă n-au fost realizate prin licitație publică, sunt neîntemeiate, deoarece după cum deja s-a expus instanța de apel mai sus au fost obiect de examinare în ordinea contenciosului administrativ.
68. Colegiul civil menționează că instanța de fond s-a expus pe motivele invocate de apelant în cererea de apel cu referire condițiile esențiale pentru valabilitatea oricărui act juridic civil ce se împart în condiții de fond şi de formă.
69. De asemenea Colegiul civil constată că instanța de fond s-a expus și asupra nulității contractului de arendă prin prisma prevederilor art. 217 alin. (1), (2) şi (3) şi art. 220 alin. (1) şi (2) din Codul civil (în vigoare la data încheierii actului juridic civil).
70. Potrivit art. 117 alin. alin. (1), (2) CPC, probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile şi obiecțiile părților, precum şi altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei. În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicațiile părților şi ale altor persoane interesate în soluționarea cauzei, din depozițiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experților.
71. Conform art. 118 alin. alin. (1), (3) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale

dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

72. Prin urmare, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ concluzionează că hotărârea instanței de fond este legală și întemeiată, fiind adoptată cu stabilirea deplină a circumstanțelor importante pentru soluționarea cauzei, cu aprecierea corespunzătoare a probelor administrate și aplicarea corectă a normelor de drept material și procedural.
73. În această ordine de idei, Colegiul apreciază cu certitudine caracterul formal al argumentelor apelantei, care nu generează opozabilitate instanței atât timp cât aceste argumente nu au fost confirmate prin alte probe relevante și admisibile.
74. În viziunea Colegiului, toate argumentele și afirmațiile invocate de către apelanta-reclamantă, citate supra, sunt vădit lipsite de suport juridic, sub toate aspectele au fost examinate de prima instanță, iar instanța de apel le apreciază ca fiind inconsistente și fără raționament valabil circumstanțelor speței.
75. În final, instanța de apel subliniază că, contrar prevederilor articolelor 118, 121 din Codul de procedură civilă, apelanta nu a adus careva probe în susținerea pretențiilor sale și prin urmare instanța de fond just a aplicat normele legale relevante la circumstanțele speței.
76. În plus, este important de remarcat faptul că apelanta, utilizând calea de atac nu a prezentat în instanța de apel probe, pe care nu a avut posibilitatea să le prezinte instanței de fond și care ar fi de natură să răstoarne concluziile expuse în hotărârea contestată.
77. În așa împrejurări, Colegiul reiterează că, concluziile primei instanţe sunt întemeiate şi legale, în concordanță cu prevederile art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea urmează a fi menținută cu respingerea cererii de apel, ca fiind neîntemeiată.

În conformitate cu prevederile articolelor 385 lit. a), 389-390 din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru,-

D E C I D E :

Se respinge, din lipsă de temei, apelul declarat de apelanta Societatea cu Răspundere Limitată ”VLADANLUX”.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 14 martie 2024.

Decizia este definitivă, dar poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni de la data comunicării deciziei integrale.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul: Ana Panov

Judecătorii: Svetlana Vîșcu

Elena Bolocan