dosar nr.2-23026687-05-3a-24102023 Judecătoria Cahul, judecător E.Bancov

D E C I Z I E

28 octombrie 2024 mun.Cahul

Colegiul specializat de contencios administrativ al Curţii de Apel Cahul
în componenţa:
preşedintele şedinţei de judecată, judecător Vitalie Movilă
judecătorii Serghei Pilipenco, Evghenii Dvurecenschii
cu grefierul Anastasia Uzun
cu participarea: reprezentantul apelantei Ana Susan – avocat Natalia Saitarlî,

a judecat în şedinţă publică, în ordine de apel, cauza de contencios administrativ la acțiunea reclamantei Susan Ana împotriva Consiliului comunal Pelinei, raionul Cahul, privind anularea deciziei nr.01/05 din 23 ianuarie 2023 și obligarea emiterii actului administrativ individual privind stabilirea impozitului funciar, la apelul declarat de reclamanta Susan Ana și avocatul Saitarlî Natalia împotriva hotărârii Judecătoriei Cahul sediul central din 14 iunie 2023 -

C O N S T A T Ă:

1. La 21 februarie 2023 reclamanta Susan Ana a depus la Judecătoria Cahul acțiunea împotriva pârâtului Consiliul comunal Pelinei, raionul Cahul, prin care pretinde: anularea deciziei nr.01/05 din 23 ianuarie 2023, emisă de Consiliul comunal Pelinei; obligarea Consiliului comunal Pelinei de a emite un nou act administrativ individual (decizie), prin care va fi stabilit impozitul funciar pentru terenul cu nr. cadastral *****din satul Pelinei, raionul Cahul, pentru anul 2022.

În motivarea cererii reclamanta a indicat că dânsa, fiind arendașul terenului cu nr.cadastral *****din satul Pelinei, conform contractului de arendă nr.71 din 03.01.2007, la 23 decembrie 2022 a depus la Consiliul comunal Pelinei cerere de calculare a impozitului funciar pentru terenul arendat. La 23 ianuarie 2023 a primit decizia Consiliului comunal Pelinei nr.01/05 din 23.01.2023, prin care Consiliul a decis că contractul de arendă nr.71 din 03.01.2007 este expirat, fapt care nu permite calcularea impozitului funciar pentru terenul cu nr.cadastral *****din satul Pelinei, raionul Cahul. Consideră că decizia Consiliului comunal Pelinei nr.01/05 din 23.01.2023 este ilicită și urmează a fi anulată, din motiv că în decizie nu este arătată data concretă a expirării contractului de arendă nr.71 din 03.01.2007, or data solicitării predării terenului arendat de către Consiliul comunal Pelinei, deși contractul de arendă în pct.2.2 prevede expres că, în cazul în care termenul de arendă va expira, iar arendatorul nu va cere să i se predea terenul arendat și arendașul va continua exploatarea acestuia, contractul de arendă se va considera prelungit cu un an agricol. Terenul cu nr.cadastral *****a fost folosit de reclamantă toată perioada anului 2022, respectiv, în conformitate cu capitolul 5 p.5.2

lit.e) din contract: arendașul este obligat să achite impozitele și alte plăți prevăzute de legislația în vigoare.

Conform art.10 din Codul funciar, una din competențele consiliului local este asigurarea perceperii impozitului funciar. Din cele menționate reiese, că reclamanta în calitate de arendaș, conform contractului de arendă nr.71 din 03.01.2007, este obligată să achite impozitul funciar pentru terenului cu nr.cadastral *****, folosit pe parcursul anului 2022, iar Consiliul comunal Pelinei este obligat să-l calculeze.

În drept acțiunea reclamantului mai este întemeiată și pe prevederile art.189, 224 alin.(1) lit.b) Cod administrativ.

2. La 14 iunie 2023 Judecătoria Cahul sediul central a pronunțat hotărârea, prin care a respins ca fiind neîntemeiată acțiunea reclamantei Susan Ana împotriva Consiliului comunal Pelinei, raionul Cahul, terț primarul comunei Pelinei, privind anularea deciziei nr.01/05 din 23 ianuarie 2023 și obligarea emiterii actului administrativ individual privind stabilirea impozitului funciar pentru teren.

3. La 03 iulie 2023 reclamanta Susan Ana și avocatul Saitarlî Natalia au depus cererea de apel, solicitând casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Cahul sediul central din 14 iunie 2023.

Apelantul invocă în cererea de apel, că în timpul examinării cauzei nu s-a constatat faptul expirării contactului de arendă nr.71 din 03.01.2007. Nu a fost determinată data când Consiliul comunal Pelinei a solicitat de la ea în calitate de arendaș să predea terenul arendat, deși contractul de arendă prevede expres în pct.2.2.: în cazul în care termenul de arendă va expira, iar arendatorul nu va cere să i se predea terenul arendat și arendașul va continua exploatarea acestuia, contractul de arendă se va considera prelungit cu un an agricol. Faptul că de către reclamanta a fost folosit terenul cu nr.cadastral *****din s.Pelinei toată perioada anului 2022, a fost confirmat prin demonstrarea bonului de achitare a arendei. Reclamanta în calitate de arendaș a terenului cu nr.cadastral *****, conform contractului de arendă nr.71 din 03.01.2007, folosind acest teren pe parcursul anului 2022 este obligată să achite impozitul funciar pentru acest teren, iar Consiliul comunal Pelinei este obligat să-l calculeze, deoarece este vorba despre bani publici.

4. Procedura de citare a fost legal executată.

Reprezentantul apelantului Susan Ana, avocatul Saitarlî Natalia, în ședința instanței de apel a solicitat admiterea cererii de apel. A reiterat că, reclamanta Susan Ana este arendașul terenului conform contractului de arendă nr.71 din 03.01.2007. La 23.12.2022 ea a depus cerere la Consiliul comunal Pelinei, ca să fie calculat impozitul funciar pentru terenul arendat de ea. La 23.01.2023 a primit decizia Consiliul comunal Pelinei nr.1/5 din 23.01.2023, prin care a fost anunțată că a expirat contractul de arendă nr.71 din 03.01.2007 și acest fapt nu permite calcularea impozitului funciar pentru terenul arendat. Această decizie este ilicită și urmează să fie anulată. În primul rând, informarea despre expirarea contractului se face la sfârșitul anului. În luna decembrie trebuia să fie chemat arendașul Susan Ana, să fie anunțată preventiv cu privire la acest contract. În punctul 2 din acest contract este indicat că, dacă termenul de arendă va expira și arendatorul nu va

cere să i se predea terenul de către arendaș, și dacă nu va fi chemat arendașul – atunci acest contract este prelungit automat. Ceea ce nu s-a făcut, adică nu a fost chemat arendașul și nu i s-a comunicat că a expirat acest contract. În cazul dat nici nu a fost anunțat când și pe ce dată va fi. Arendașul Susan Ana s-a adresat în luna decembrie 2022, după ce s-a folosit de acest teren, a dorit să achite impozitul. Totodată, ceea ce se referă la faptul că a fost expirat este un lucru, dar este vorba despre calcularea impozitului funciar pentru anul 2022. După ce în ianuarie 2023 a primit răspuns că este expirat, dar merge vorba despre efectul pe viitor, adică pentru anul 2023, dar acțiunea ține de efectul pentru trecut, și anume despre achitarea impozitului pentru anul 2022. De aceea, când s-a adresat cu cerere prealabilă la Consiliul comunal cu privire la calcularea impozitului funciar, a primit răspuns negativ, după aceea s-a adresat cu cerere de chemare, care la fel a fost respinsă. Anume Consiliul local asigură perceperea impozitului funciar, conform Codului funciar, și ca să nu apară careva probleme cu privire la neachitarea acestui impozit, a fost depus apel la Curtea de Apel, cu privire la anularea deciziei, prin care nu a fost satisfăcută dorința lui Susan Ana să fie calculat impozitul funciar pentru folosirea terenului arendat pentru anul 2022. Astfel, solicită admiterea apelului, casarea integrală hotărârii instanței de judecată și pronunțarea deciziei noi, prin care Consiliul local Pelinei să fie obligat să emită un act administrativ individual, prin care va fi stabilit impozitul funciar pentru terenul arendat, pentru anul 2022. Susan Ana este obligată să achite impozit și ca pe urmă să nu fie trasă la răspundere pentru neachitarea impozitului. Dacă va fi adoptat actul să achite – el nu va fi defavorabil, dar va fi favorabil pentru apelantă.

Cererea de apel a fost examinată în lipsa apelantei Susan Ana, reprezentantului intimatului Consiliul comunal Pelinei, și terțului Primarul comunei Pelinei, care, fiind legal citați despre data, ora și locul judecării cauzei, în ședința instanței de apel nu s-au prezentat. Potrivit art.239 alin.(2) Cod administrativ, „*neprezentarea participanților la proces nu împiedică instanța de apel să decidă în privința apelului*”.

5. Ascultând reprezentantul apelantului, verificând materialele cauzei şi analizând în complex argumentele şi criticile expuse vis-a-vis de legalitatea hotărârii primei instanțe, Colegiul specializat în contencios administrativ al Curții de Apel Cahul conclude asupra necesității respingerii apelului reclamantei Susan Ana și avocatului Saitarlî Natalia, și menținerii hotărârii primei instanțe, din considerentele următoare.

Conform art.236 Cod administrativ, „*instanţa de apel examinează din oficiu admisibilitatea apelului”*.

Prin încheierea Curții de Apel Cahul din 20.12.2023 a fost declarat inadmisibil Apelul reclamantei Susan Ana, în temeiul art.236 alin.(2) Cod administrativ, dat fiind că motivarea apelului nu a fost depusă, însă prin decizia Curții Supreme de Justiție din 21.02.2024 a fost anulată încheierea Curții de Apel Cahul din 20.12.2023, considerând că cererea de apel depusă inițial, în conformitate cu art.232 alin.(2) Cod administrativ, este motivată, corespunde rigorilor instituite de Codul administrativ, aceasta nefiind un temei de inadmisibilitate a apelului, și nu ar fi obligatorie depunerea motivelor apelului după notificarea hotărârii motivate.

Analizând condițiile de admisibilitate a apelului, Colegiul specializat de contencios administrativ al Curții de Apel Cahul statuează, că cererea de apel corespunde cerințelor de admisibilitate și nu cade sub incidența art.236 alin.(2) Cod administrativ. Nici participanții la proces nu au invocat inadmisibilitatea apelului.

În acest context, Colegiul menționează că cererea de apel este admisibilă, dar neîntemeiată.

Art.189 alin.(1),(2) Cod administrativ prevede, că „*orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ".*

Scopul legislației administrative, conform art.3 Cod administrativ, constă în „*reglementarea procedurii de înfăptuire a activităţii administrative şi a controlului judecătoresc asupra acesteia, în vederea asigurării respectării drepturilor şi a libertăţilor prevăzute de lege ale persoanelor fizice şi juridice, ţinîndu-se cont de interesul public şi de regulile statului de drept".*

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)*".

În conformitate cu art.195 Cod administrativ, „*procedura acțiunii în contenciosul administrativ se desfăşoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu exceptia art.169– 171".*

Conform art.239 Cod de procedură civilă, „*hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată*".

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) Cod administrativ, „*fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenţia*".

Conform art.163 Cod administrativ, *„Procedura de examinare a cererii prealabile nu se efectuează dacă: a) actul administrativ individual este emis de către Guvern, un consiliu local sau Adunarea Populară a Găgăuziei.*

6. Colegiul specializat în contencios administrativ al Curții de Apel Cahul reține, că prima instanță a constatat şi a elucidat pe deplin circumstanțele de fapt importante pentru soluționarea cauzei, a aplicat corect normele de drept material, şi a respectat normele de drept procedural la judecarea cauzei.

În şedinţele instanţei de fond şi instanţei de apel s-a constatat, că la 03 ianuarie 2007 între Primarul comunei Pelinei și Andronic Ana a fost încheiat contractul nr.71, prin care a fost dat în arendă terenul cu nr.cadastral *****– iaz ce se află în intravilanul satului, iazul va fi folosit pentru creșterea peștelui pe un termen de 3 ani, de la 03.01.2007 pînă la 01.01.2009. În pct. 2.2 al contractului menționat este indicat că, „În cazul în care termenul de arendă va expira, iar arendatorul nu va cere să i se predea terenul arendat și arendașul va continua exploatarea acestuia, contractul de arendă se va considera prelungit cu un an agricol” (f.d.8-10).

Conform actului de constatare nr.1.1 din 15.01.2021 al comisiei de constatare a stării iazului „Pelinei”, s-a constatat că bunul imobil cu nr.cadastral *****este folosit de Susan Ana în baza contractului de arendă nr.71 din 03.01.2007 cu termenul de arendă indicat în contract 3 ani, din 03.01.2007 până la 03.01.2009, *neavând acorduri adiționale pentru anii 2020, 2021 pentru creșterea peștelui fără a avea autorizație de folosință specială a apei*. Comisia a fost împotrivă pentru a da în arendă iazul pentru cultivarea peștelui (f.d.24).

Din înscrisurile anexate, și anume copia procesului-verbal nr.1 din 15.01.2021 rezultă că, comisia a stabilit că acorduri adiționale pentru anii 2020, 2021 pentru prelungirea contractului de arendă nu au existat din motiv că Primăria a fost în litigiu cu Andronic A. și Susan A (Andronic A.). S-a făcut cunoștință cu scrisorile lui Andronic A. din 03.12.2019 (intenția de procurare a iazului), 31.12.2019 (intenție de arendare a iazului), 13.11.2020 (Susan Ana - motivarea neachitării plății pentru arendă), 15.12.2020 (Susan Ana - dezacordul privind rezilierea contractului de arendă și întocmirea actului de primire-predare a bunului). Membrii comisiei au susținut rezilierea contractului cu Susan Ana (f.d.22 verso, 23).

La 22 aprilie 2021 a fost emisă decizia Consiliului comunal Pelinei nr.3/17 „cu privire la examinarea cererii lui Andronic Alexandru, arendarea terenului aferent bazinului acvatic din comuna Pelinei”, prin care s-a decis: „*nu se permite arendarea terenului aferent bazinului acvatic din comuna Pelinei, raionul Cahul (imobilul în cauză va fi folosit ca bun de utilitate publică a comunei Pelinei)*” (f.d.22).

La 14 octombrie 2022 Susan Ana a depus primarului com.Pelinei cerere, solicitând să-i fie comunicată mărimea impozitului funciar pe care trebuie să-l achite pentru terenul cu nr.cadastral ***** /teren de sub iaz/ pentru a-și onora obligațiile prevăzute de pct.5.2 lit.e) din contractul de arendă nr.71 din 01.01.2007 (f.d19).

Potrivit ordinului de încasare a numerarului nr.6232079 din 14 octombrie 2022, Susan Ana a achitat la BC ”MoldovaAgroindbank” suma de 5.688 lei, în beneficul bugetului local de nivelul I, cu destinația ”pentru arenda terenurilor cu altă destinație decât cea agricolă” (f.d.41)

Prin scrisoarea nr.453 din 15 noiembrie 2022, Susan Ana a fost informată despre inexistența imobilului cu nr. cadastral specificat în cerere, și repetat a fost informată despre expirarea contractului de arendă nr.71 din 03 ianuarie 2007. La fel, i-au fost explicate modalitățile de a se informa despre impozitele percepute de Primăria comunei Pelinei, raionul Cahul (f.d.19 verso).

La 17 noiembrie 2022 Susan Ana a depus primarului com.Pelinei cerere, solicitând să-i fie comunicată mărimea impozitului funciar pe care trebuie să-l achite pentru terenul nr.7 cu nr.cadastral *****/teren de sub iaz/, pentru a-și onora obligațiile prevăzute de pct.5.2 lit.e) din contractul de arendă nr.71 din 01.01.2007; și expusă opinia Anei Susan privind valabilitatea contractului de arendă nr.71 din 03.01.2007, până când instanța de judecată nu se va expune (f.d.20).

Prin scrisoarea nr.502 din 09 decembrie 2022, Susan Ana a fost informată repetat despre faptul că contractul de arendă este expirat (f.d.20 verso).

La 23 decembrie 2022 Susan Ana a depus primarului com.Pelinei cerere, prin care solicită comunicarea mărimii impozitului funciar pe anul 2022 pentru terenul cu nr.cadastral *****, făcându-se referire la același contract de arendă nr.71 din 03 ianuarie 2007 (f.d.21).

La 23 ianuarie 2023 Consiliului comunal Pelinei a emis decizia nr.01/05 „privind examinarea cererii cet.Susan Ana" cu următorul conținut: „2. *Contractul de arendă nr.71 din 03 ianuarie 2007 este expirat, fapt care nu permite calcularea impozitului funciar pentru terenul cu nr. cadastral *****(teren sub iaz)*" (f.d.21 verso).

7. Instanța de fond a reținut ca fiind aplicabile speței mai multe norme legale, și anume: stipulările art.14 alin.(1)-(2) din Legea privind administrația publică locală nr.436 din 28.12.2006: „*consiliul local are drept de iniţiativă şi decide, în condiţiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepţia celor care ţin de competenţa altor autorităţi publice. Pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întîi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competenţe: b) administrează bunurile domeniului public şi ale celui privat ale satului (comunei), oraşului (municipiului); c) decide în privinţa actelor juridice de administrare privind bunurile domeniului public al satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, precum şi privind serviciile publice de interes local, în condiţiile legii; d) decide în privinţa actelor juridice de administrare sau de dispoziţie privind bunurile domeniului privat al satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, în condiţiile legii; e) decide atribuirea şi schimbarea destinaţiei terenurilor proprietate a satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, în condiţiile legii".*

Art.9 alin.(1) al Legii privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice nr.121 din 04.05.2007 prevede, că „*împuternicirile de proprietar al patrimoniului unităţii administrativ-teritoriale sînt exercitate de consiliul local în numele unităţii administrativ-teritoriale".*

În conformitate cu art.9 alin.(1) și (2) din Legea cu privire la proprietatea publică a unităţilor administrativ-teritoriale nr.523 din 16.07.1999, „*exercitarea dreptului de proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale constă în activitatea practică, desfăşurată de autorităţile administraţiei publice locale în ce priveşte posesia, folosinţa şi dispoziţia proprietăţii publice locale în corespundere cu legislaţia. Modul de exercitare a dreptului de proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale se*

stabileşte de către autorităţile administraţiei publice locale în baza Legii cu privire la proprietate, prezentei legi şi altor acte legislative în vigoare”.

Art.74 alin.(3),(4) din Legea privind administrația publică locală nr.436 din 28.12.2006 prevede că, „*bunurile proprietate a unităţilor administrativ-teritoriale de nivelurile întîi şi al doilea se împart în bunuri ale domeniului public şi ale celui privat. Autorităţile publice locale executive asigură, în condiţiile legii, delimitarea şi evidenţa separată a bunurilor din domeniul public şi cel privat”*.

Art.77 alin.(1)-(3) din Legea privind administrația publică locală nr.436 din 28.12.2006 prevede că, „*bunurile proprietate publică a unităţii administrativ-teritoriale se supun inventarierii anuale, iar rapoartele asupra situaţiei acestora se prezintă consiliului respectiv. Actele juridice de administrare şi de dispoziţie privind bunurile proprietate publică a unităţii administrativ-teritoriale se încheie cu persoanele fizice şi persoanele juridice de drept privat prin licitaţie publică, organizată în condiţiile legii, cu excepţia cazurilor stabilite expres prin lege. Pentru încheierea actelor juridice de dispoziţie privind bunurile proprietate publică a unităţii administrativ-teritoriale cu persoanele fizice şi persoanele juridice de drept privat este necesară întocmirea raportului de evaluare, de către evaluator, cu cel mult 2 ani pînă la data desfăşurării licitaţiei, cu excepţia cazurilor stabilite expres prin lege”.*

Potrivit art.2 din Legea privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice nr.121 din 04.05.2007, „*proprietate publică – totalitate a bunurilor domeniului public şi a bunurilor domeniului privat ale statului, ale unităţilor administrativ-teritoriale, inclusiv ale unităţii teritoriale autonome Găgăuzia”*. Tot această lege la art.11 alin.(1) stabileşte că, „*la înregistrarea de stat a bunurilor imobile şi a altor bunuri proprietate publică în cadastrul bunurilor imobile sau în alt registru de stat, se indică domeniul proprietăţii publice la care se raportă bunul înregistrat”.*

Din analiza prevederilor legale indicate supra, rezultă că înstrăinarea, concesionarea, darea în arendă ori în locaţiune a bunurilor proprietate a unităţii administrativ-teritoriale se fac prin licitaţie publică, organizată în condițiile legii. Modul de înstrăinare, concesionare, dare în arendă ori în locaţiune a bunurilor proprietate a unităţii administrativ-teritoriale, care se fac prin licitaţie publică, este stabilit de Regulamentul privind licitațiile cu strigare şi cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10 februarie 2009.

Din art.4 lit. b) al Regulamentului rezultă că, decizia privind expunerea la licitaţie a bunurilor este luată de organele abilitate cu aceste atribuţii prin lege, şi anume, în privinţa proprietăţii unităţilor administrativ-teritoriale decizia este luată de către autorităţile administraţiei publice ale unităţilor administrativ-teritoriale.

Potrivit art.1308 art.(1)-(3) Cod civil, „*terenurile agricole proprietate a statului sau a unităţii administrativ-teritoriale se dau în arendă de către Guvern ori entitatea în gestiunea căreia se află sau, după caz, de către autorităţile administraţiei publice locale, în limitele competenţei şi în condiţiile legislaţiei. Arendarea terenurilor agricole proprietate a statului sau a unităţii administrativ-teritoriale se face prin licitaţie publică dacă legea nu prevede un alt mod. Plata anuală pentru arenda terenurilor agricole proprietate a statului sau a unităţii administrativ-teritoriale constituie cel puţin 2% din*

preţul normativ al terenului dat în arendă. În caz de nerespectare a acestor cerinţe minime, se consideră că plata de arendă este egală cu cerinţa minimă stabilită de lege”.

8. Instanța de fond just a constatat, că după expirarea termenului contractului de arendă nr.71 din 03 ianuarie 2007, prelungirea raporturilor contractuale cu Susan Ana asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****nu mai este posibilă, deoarece după expirarea acestui contract urmează a fi organizată licitație publică. De asemenea, instanța de fond a constatat că nu a existat nici o decizie a Consiliului comunal Pelinei privind prelungirea termenului contractul de arendă, cel puțin pentru anii 2019-2021.

Sunt neîntemeiate alegațiile apelantei Susan Ana, că decizia Consiliului comunal Pelinei nr.01/05 din 23.01.2023 este ilegală și urmează a fi anulată, din motiv că în decizie nu este arătată data concretă a expirării contractului de arendă nr.71 din 03.01.2007, or data solicitării predării terenului arendat de către Consiliul comunal Pelinei, deși contractul de arendă prevede expres în pct.2.2. în cazul în care termenul de arendă va expira, iar arendatorul nu va cere să i se predea terenul arendat și arendașul va continua exploatarea acestuia, contractul de arendă se va considera prelungit cu un an agricol.

Contractul de arendă, prin care autoritatea publică locală a transmis în arendă bunul imobil cu nr.cadastral *****– iaz ce se află în intravilanul satului, a fost încheiat cu reclamanta Susan Ana pe un termen de 3 ani, de la 03.01.2007 pînă la 01.01.2009. Clauza contractuală stipulată în pct.2.2. al contractului de arendă nu-i acordă arendașului dreptul de a folosi bunului imobil arendat pe o perioadă nedeterminată, până când arendatorul nu va solicita predarea bunului imobil arendat.

Or, după cum se observă, dispoziția art.77 din Legea privind administraţia publică locală nr.436 din 28.12.2006 /în vigoare la data încheierii contractului de arendă/ prevedea că, *„(1) Toate bunurile care aparţin unităţii administrativ-teritoriale sînt supuse inventarierii anuale, iar rapoartele asupra situaţiei lor se prezintă consiliului respectiv. (2) 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 (5) Înstrăinarea, concesionarea, darea în arendă ori în locaţiune a bunurilor proprietate a unităţii administrativ-teritoriale se fac prin licitaţie publică, organizată în condiţiile legii, cu excepţia cazurilor stabilite expres prin lege”.*

Respectiv, după expirarea contractului de arendă bunul imobil urma a fi dat în arendă doar prin expunerea la licitație publică, în temeiul deciziei consiliului local. De către Consiliul comunal Pelinei nu a fost emisă decizia privind expunerea la licitație a bunului imobil sau de prelungire a termenului contractului de arendă.

De către primăria/primarul comunei Pelinei, reclamanta Susan Ana în repetate rânduri a fost informată despre expirarea contractului de arendă. Or, în urma unei examinări sumare se atestă că contractului de arendă nu a fost prelungit, iar reclamanta Susan Ana a cunoscut despre faptul dat. La 15.01.2021 comisia de constatare a ieșit la fața locului pentru a evalua starea iazului „Pelinei”, iar membrul comisiei a adus la cunoștință solicitările parvenite de la reclamanta Susan A. și anume: scrisorile lui

Andronic A. din 03.12.2019 (intenția de procurare a iazului), 31.12.2019 (intenție de arendare a iazului), 13.11.2020 (Susan Ana - motivarea neachitării plății pentru arendă), 15.12.2020 (Susan Ana - dezacordul privind rezilierea contractului de arendă și întocmirea actului de primire-predare a bunului).

Totodată, la 22 aprilie 2021 a fost emisă decizia Consiliului comunal Pelinei nr.3/17 „cu privire la examinarea cererii lui Andronic Alexandru, arendarea terenului aferent bazinului acvatic din comuna Pelinei", prin care s-a decis: „*nu se permite arendarea terenului aferent bazinului acvatic din comuna Pelinei, raionul Cahul (imobilul în cauză va fi folosit ca bun de utilitate publică a comunei Pelinei)*".

Nu poate fi reținut argumentul apelantei precum că folosirea terenului cu nr.cadastral *****pe toată perioada anului 2022 se confirmă prin bonul de achitare a arendei. Or, această plată a fost exercitată unilateral de către Susan Ana, în lipsa unui cont de plată emis de administrația publică locală. Mai mult, în ședința instanței de fond primarul com.Pelinei a menționat, că în anul 2022 Susan Ana nu a desfășurat vreo activitate legată de creșterea sau comercializarea peștelui din iazul cu nr.cadastral *****, lăsând acest obiectiv acvatic fără apă, contractul de arendă a expirat în anul 2009, iar începând cu anul 2019 reclamanta a fost preîntâmpinată despre expirarea contractului de arendă. La 22 aprilie 2021 Consiliul comunal Pelinei a emis decizia prin care a refuzat arendarea bunului imobil cu nr.cadastral *****, fiind stabilit că iazul va fi utilizat ca bun de utilitate publică a comunei Pelinei.

Probatoriul administrat atestă, că cel puțin din anul 2021 reclamanta nu avea nici un temei legal de a folosi iazul - bunul imobil proprietate publică administrat de către autoritatea publică locală, care deja îi opuse reclamantei Susan Ana dezacordul continuării relațiilor de arendă, și nici în anul 2022 reclamanta nu a folosit terenul cu nr.cadastral *****, neavând nici un temei legal de a achita impozitul funciar.

Colegiul consideră că decizia Consiliului comunal Pelinei nr.01/05 din 23.01.2023, prin care s-a examinat cererea reclamantei Susan Ana și s-a decis de a nu calcula impozitul funciar pentru terenul cu nr. cadastral *****(teren sub iaz) din motiv că contractul de arendă nr.71 din 03 ianuarie 2007 este expirat, este legală, adoptată în conformitate cu competențele atribuite consiliului local (specificate la art.14 al Legii privind administrația publică locală).

9. Pretenția reclamantei privind obligarea Consiliului comunal Pelinei de a emite un act administrativ individual favorabil, prin care va fi stabilit impozitul funciar pentru terenul cu nr. cadastral *****din satul Pelinei, raionul Cahul, pentru anul 2022, este neîntemeiată, dat fiind că contractul de arendă a expirat la 03.01.2009. Folosirea în continuare a bunului imobil de către reclamanta Susan Ana contravine legislației în vigoare, care stabilește expres că darea în arendă a bunurilor proprietate a unităţii administrativ-teritoriale se fac prin licitație publică, în temeiul deciziei consiliului local. Respectiv, tranzacțiile legate de darea în arendă a bunurilor proprietate a unităţii administrativ-teritoriale, urmează a fi încheiate ca urmare a expunerii acestora la licitație, condiție obligatorie impusă de normă art.7 alin.(5) din Legea privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006.

Respectiv, prima instanță legal şi întemeiat a ajuns la concluzia de a respinge acțiunea reclamantei Susan Ana împotriva Consiliului comunal Pelinei, raionul Cahul, privind anularea deciziei nr.01/05 din 23 ianuarie 2023 și obligarea emiterii actului administrativ individual privind stabilirea impozitului funciar pentru teren, reieşind din probatoriul anexat la materialele cauzei.

Astfel, din considerentele menționate şi având în vedere că hotărârea primei instanţe este întemeiată şi legală, iar motivele invocate în cererea de apel sunt neîntemeiate, Colegiul specializat în contencios administrativ al Curții de Apel Cahul ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat şi de a menţine hotărârea primei instanţe.

În conformitate cu art.240 alin.(1) lit.a) Cod administrativ, *„examinînd cererea de apel, instanța de apel adoptă una dintre următoarele decizii: respinge apelul”.*

În baza celor expuse, conducându-se de prevederile art.239-240, 245 Cod administrativ, Colegiul –

D E C I D E:

Se respinge apelul declarat de reclamanta Susan Ana și avocatul Saitarlî Natalia.

Se menține hotărârea Judecătoriei Cahul sediul central din 14 iunie 2023, prin care a fost respinsă ca neîntemeiată acțiunea reclamantei Susan Ana împotriva Consiliului comunal Pelinei, raionul Cahul, privind anularea deciziei nr.01/05 din 23 ianuarie 2023 și obligarea emiterii actului administrativ individual privind stabilirea impozitului funciar pentru teren.

Decizia este executorie de la pronunțare, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție, în termen de 2 luni de la pronunțarea deciziei motivate.

Decizia motivată pronunțată la 06 decembrie 2024, ora 11:15.

Preşedintele şedinţei, judecătorul Vitalie Movilă

Judecătorii Serghei Pilipenco

Evghenii Dvurecenschii