Dosarul nr. 3-22/2025
2-24067649-48-3-21062024-1

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

13 mai 2026 mun. Strășeni
Judecătoria Strășeni, sediul Central
Instanţa de judecată, compusă din:
Preşedinte de şedinţă: judecător Iana Talmaci
Grefier: Corina Botnari

Judecând în şedinţa de judecată publică cauza civilă la acțiunea reclamantului Oanța Ion împotriva Consiliul sătesc Vărzărești-Noi r-l Călărași în procedura contenciosului administrativ,

a constatat:

La data de 20 iunie 2024, reclamantul Oanța Ion, prin intermediul avocatului Melega Anastasia a depus cererea de chemare în judecată împotriva Consiliului comunei Vărzărești-Noi, raionul Călărași, solicitând anularea Deciziei nr. 02/08 din 17 mai 2024 privind încetarea contractelor de arendă și obligarea autorității publice la emiterea unui act administrativ favorabil.

În motivarea acțiunii, reclamantul a arătat că deține în arendă, din anul 2004, iazul situat în satul Vărzărești-Noi, raionul Călărași. Acesta a menționat că, prin contractul de arendă nr. 4 din 09 ianuarie 2020, a fost prelungită arenda terenului subacvatic cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,82 ha, contract pe care îl execută și în prezent, achitând în mod regulat plata anuală.

Reclamantul Oanța Ion a mai indicat că, în baza titlului din 21 iunie 2003, deține dreptul de folosință asupra apei până în anul 2028. Acesta a susținut că s-a adresat Consiliului comunei Vărzărești-Noi pentru prelungirea contractului de arendă, însă nu a depus o cerere în formă scrisă.

Potrivit reclamantului, prin Decizia nr. 02/08 din 17 mai 2024, Consiliul comunei Vărzărești-Noi a dispus încetarea contractelor de arendă nr. 1 și nr. 4 din 09 ianuarie 2020. Acesta a arătat că a luat cunoștință de conținutul deciziei ulterior adoptării acesteia, susținând că nu i-a fost înmânată de secretarul consiliului și că nici copia procesului-verbal al ședinței în care a fost adoptată decizia nu i-a fost eliberată, urmând să prezinte dovezile respective pe parcursul examinării cauzei.

Totodată, consideră că decizia contestată este ilegală și neîntemeiată, motiv pentru care solicită anularea acesteia.

Astfel, a invocat prevederile art. 209 din Codul administrativ referitoare la termenul de introducere a acțiunii în contencios administrativ, precum și dispozițiile Codului de procedură civilă și ale Codului administrativ pe care își întemeiază cererea.

În consecință, reclamantul a solicitat admiterea acțiunii, anularea Deciziei Consiliului comunei Vărzărești-Noi nr. 02/08 din 17 mai 2024 privind încetarea contractelor de arendă încheiate între Primăria satului Vărzărești-Noi și reclamant, obligarea Consiliului comunei Vărzărești-Noi să emită un act administrativ favorabil și examinarea cauzei în lipsa sa, cu participarea avocatului Anastasia Melega.

La 22 iulie 2024, reprezentantul pârâtului, avocatul Vladislav Negura, a depus referință la cererea de chemare în judecată, solicitând respingerea acesteia ca neîntemeiată, iar în ceea ce

privește capătul de cerere privind obligarea autorității publice la emiterea unui act administrativ favorabil, ca inadmisibil, pentru nerespectarea procedurii prealabile.

Pârâtul a susținut că pretențiile reclamantului au un caracter distinct și trebuie analizate separat.

Astfel, capătul de cerere privind anularea Deciziei Consiliului comunal Vărzărești-Noi nr. 02/08 din 17 mai 2024 poate fi examinat fără parcurgerea procedurii prealabile, în temeiul art. 163 lit. a) din Codul administrativ, întrucât actul contestat este emis de un consiliu local.

În schimb, pretenția privind obligarea Consiliului comunal Vărzărești-Noi la emiterea unui act administrativ favorabil era supusă obligației de respectare a procedurii prealabile, condiție care, în opinia pârâtului, nu a fost îndeplinită.

În susținerea acestei poziții, pârâtul a arătat că reclamantul nu a depus niciodată o cerere scrisă și înregistrată prin care să solicite încheierea unui nou contract de arendă sau emiterea unui act administrativ favorabil. Potrivit contractelor de arendă nr. 1 și nr. 4 din 9 ianuarie 2020, acestea au fost încheiate pe o durată de trei ani, până la 9 ianuarie 2023, iar, în temeiul clauzelor contractuale, s-au prelungit de drept pentru încă un an agricol, până la 9 ianuarie 2024.

Mai susține că după expirarea acestui termen, reclamantul nu a formulat o cerere către autoritatea publică pentru încheierea unui nou contract, motiv pentru care pârâtul consideră că nu poate fi obligat la emiterea unui act administrativ favorabil, în lipsa unei solicitări prealabile formulate în condițiile art. 134 și art. 162 din Codul administrativ.

Totodată, pârâtul a invocat prevederile Regulamentului privind modul și condițiile de atribuire în folosință a obiectivelor acvatice, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 745 din 3 noiembrie 1995, în redactarea Hotărârii Guvernului nr. 900 din 4 august 2004, susținând că atribuirea în folosință separată a obiectivelor acvatice se realizează numai în baza unei cereri adresate autorității administrației publice locale, urmată de emiterea unei decizii și de coordonarea acesteia cu autoritățile competente. În lipsa unei asemenea cereri, reclamantul nu poate pretinde emiterea unui act administrativ favorabil.

Referitor la invocarea de către reclamant a Titlului de stat de folosință separată a apelor nr. *****din 21 iunie 2003, pârâtul a susținut că acesta nu justifică pretențiile formulate în cauză. În opinia sa, titlul prezentat nu corespunde formei prevăzute de cadrul normativ aplicabil după modificările operate prin Hotărârea Guvernului nr. 900/2004, reclamantul neobținând un nou titlu de stat în condițiile stabilite de legislația în vigoare. Totodată, s-a arătat că terenurile asupra cărora au încetat contractele de arendă constituie proprietate publică a unității administrativ-teritoriale și au suprafețe diferite de cea indicată în titlul invocat de reclamant.

Cu privire la solicitarea de anulare a Deciziei nr. 02/08 din 17 mai 2024, pârâtul a susținut că cererea de chemare în judecată nu conține o motivare suficientă în fapt și în drept.

Acesta a arătat că reclamantul nu a indicat în ce constă nelegalitatea actului administrativ contestat și nici dreptul concret pretins a fi încălcat.

De asemenea, a menționat că reclamantul este consilier în cadrul Consiliului comunal Vărzărești-Noi și membru al comisiei de specialitate în agricultură, motiv pentru care cunoștea procedura de adoptare a deciziilor consiliului local și a participat la ședința în cadrul căreia a fost adoptată decizia contestată.

În aceste condiții, pârâtul - Consiliul local Vărzărești Noi a apreciat că afirmația reclamantului potrivit căreia a luat cunoștință ulterior de actul administrativ este lipsită de temei.

Pârâtul a mai invocat că cererea de chemare în judecată este insuficient motivată, întrucât nu conține argumente juridice care să justifice anularea actului administrativ și nici nu rezultă cu

claritate dacă reclamantul contestă încetarea ambelor contracte de arendă sau doar a unuia dintre acestea, fiind anexată doar copia contractului de arendă nr. 4 din 9 ianuarie 2020 privind iazul.

În concluzie, pârâtul a solicitat examinarea cauzei în procedură generală, respingerea ca neîntemeiată a pretenției privind anularea Deciziei Consiliului comunal Vărzărești-Noi nr. 02/08 din 17 mai 2024 și respingerea ca inadmisibilă a pretenției privind obligarea Consiliului comunal Vărzărești-Noi la emiterea unui act administrativ favorabil, pe motivul nerespectării procedurii prealabile prevăzute de Codul administrativ.

Avocatul Daniela Hedea, acționînd în interesele reclamantului Oanța Ion, în cadrul ședinței de judecată din 13.11.2025 a depus o cerere de concretizare prin care a dezvoltat motivele de fapt și de drept invocate în susținerea acțiunii.

În motivarea cererii, s-a arătat că reclamantul deține în folosință, în baza contractelor de arendă nr. 1 și nr. 4 din 9 ianuarie 2020, terenul subacvatic și iazul cu numărul cadastral *****, cu suprafața totală de 0,82 ha, situate în extravilanul satului Vărzărești-Noi, raionul Călărași. S-a susținut că obligațiile contractuale au fost executate integral, inclusiv prin achitarea la timp a plăților de arendă.

Totodată, s-a invocat că reclamantul este titularul unui drept de folosință asupra resursei acvatice, confirmat prin Titlul de folosință separată a apelor emis la 21 iunie 2003, valabil până în anul 2028, ceea ce, în opinia reclamantului, confirmă existența unui drept legitim și continuu de utilizare a bunului public.

Reclamantul a susținut că, înainte de expirarea contractelor de arendă, a depus o cerere scrisă prin care a solicitat prelungirea acestora, respectând procedura administrativă prevăzută de Codul administrativ.

Potrivit acestuia, cererea nu a fost examinată corespunzător și nu a primit un răspuns motivat din partea autorității publice.

S-a mai arătat că, ulterior, Consiliul Comunal Vărzărești-Noi a adoptat Decizia nr. 02/08 din 17 mai 2024 privind încetarea contractelor de arendă, fără ca reclamantul să fie notificat, invitat la ședință sau audiat înainte de emiterea actului administrativ. În opinia reclamantului, aceste împrejurări demonstrează încălcarea dreptului său la o procedură administrativă echitabilă și afectează legalitatea deciziei contestate.

În continuare, reprezentantul reclamantului a susținut că procedura administrativă prealabilă a fost respectată, întrucât reclamantul a adresat autorității publice o cerere privind prelungirea contractelor de arendă, iar lipsa unui răspuns în termenul legal îi conferea dreptul de a sesiza direct instanța de contencios administrativ.

De asemenea, s-a invocat că autoritatea publică a încălcat obligația de audiere prevăzută de art. 94 și art. 95 din Codul administrativ, deoarece reclamantului nu i s-a oferit posibilitatea de a-și expune poziția înainte de emiterea actului administrativ individual defavorabil și nu au fost indicate motive care să justifice renunțarea la această garanție procedurală.

Reclamantul Oanța Ion a mai susținut că, prin adoptarea deciziei contestate, autoritatea publică a încălcat principiile bunei administrări, transparenței, bunei-credințe și proporționalității consacrate de Codul administrativ.

În susținerea acestor argumente, au fost invocate hotărâri ale Curții Europene a Drepturilor Omului, apreciindu-se că orice act administrativ care afectează drepturi patrimoniale trebuie adoptat cu respectarea garanțiilor procedurale, inclusiv a dreptului persoanei de a fi informată, audiată și de a participa la procedura administrativă.

În concluzie, reclamantul a solicitat admiterea cererii de chemare în judecată, anularea Deciziei nr. 02/08 din 17 mai 2024 a Consiliului Comunal Vărzărești-Noi, constatarea încălcării

dispozițiilor art. 63 alin. (2), art. 94 și art. 95 din Codul administrativ, obligarea pârâtului la reexaminarea cererii de prelungire a contractelor de arendă cu respectarea principiilor bunei administrări, transparenței și proporționalității, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

În ședința de judecată, reprezentantul reclamantului, avocatul Daniela Hedea, a susținut cererea de concretizare înaintată și a declarat că reclamantul, Oanța Ion, s-a adresat instanței de judecată în procedura contenciosului administrativ, solicitând anularea Deciziei nr. 02/08 din 17.05.2024 a Consiliului Comunal Vărzărești Noi privind încetarea contractelor de arendă nr. 1 și nr. 4 din 09.01.2020. Aceasta a susținut că decizia contestată a fost emisă în mod ilegal, cu încălcarea dreptului reclamantului de a fi audiat, notificat și informat. A menționat că la materialele cauzei a fost anexat contractul de arendă semnat la 09.01.2020. Termenul de arendă a fost stabilit pentru o perioadă de 3 ani. Totodată, la pct. 4 din contract este prevăzut că, în cazul în care termenul de arendă expiră, iar arendatorul nu solicită predarea terenului arendat, iar arendașul continuă exploatarea acestuia, contractul de arendă se consideră prelungit pentru încă un an agricol. Având în vedere că, în fiecare an, la data de 09.01, contractul de arendă se prelungea automat, iar niciuna dintre părțile contractuale nu a solicitat încetarea raporturilor contractuale, reprezentantul reclamantului a considerat că, pentru anul 2024, începând cu data de 09.01, a început un nou an agricol aferent raportului de arendă încheiat la 09.01.2020. Până la data de 09.01.2024, raportul juridic nu a fost denunțat de niciuna dintre părțile contractuale, astfel încât anul agricol început la 09.01.2024 producea efecte juridice depline. A mai arătat că, ulterior, la data de 17.05.2024, respectiv după aproximativ cinci luni de la începerea noului an agricol, Consiliul Comunei Vărzărești Noi, cu încălcarea procedurilor expres prevăzute de Codul administrativ, a examinat cererea privind încetarea contractelor de arendă fără a-l notifica pe Oanța Ion și fără a-l informa despre includerea acestui subiect pe ordinea de zi. În consecință, reclamantul a fost lipsit de dreptul la o procedură administrativă echitabilă, fapt ce demonstrează ilegalitatea actului administrativ contestat. A subliniat că partea pârâtă nu a prezentat niciun act care să confirme notificarea reclamantului cu privire la ordinea de zi a ședinței Consiliului Comunal Vărzărești Noi din 17.05.2024 și nici vreun înscris care să ateste informarea acestuia despre examinarea subiectului privind încetarea contractului de arendă. În opinia sa, reclamantul avea dreptul de a fi audiat asupra subiectului, asemenea oricărei persoane implicate într-o procedură echitabilă. Totodată, reprezentantul reclamantului a susținut că raportul juridic născut în baza prevederilor Codului civil și prelungit în temeiul pct. 4 din contract nu putea fi încetat după începerea noului an agricol. În opinia acesteia, dacă existau temeiuri legale, contractul putea fi reziliat anticipat, însă nu putea fi declarat încetat după ce raportul juridic fusese deja prelungit și producea efecte. A mai menționat că reclamantul, în calitate de parte contractuală de bună-credință, și-a executat obligațiile contractuale, iar partea pârâtă nu a demonstrat existența unor încălcări din partea acestuia. Nu au fost formulate obiecții privind existența unor restanțe la plata arendei sau alte motive care ar fi justificat încetarea contractului. Prin urmare, a susținut că Oanța Ion se consideră vătămat în drepturile sale, motiv pentru care cauza urmează a fi examinată prin prisma respectării normelor dreptului administrativ. A apreciat că acțiunea în anularea deciziei contestate este admisibilă și legală, întrucât deciziile autorităților administrației publice locale se contestă direct în instanța de judecată. Totodată, a arătat că termenul de adresare în instanță a fost respectat. De asemenea, a considerat întemeiată pretenția privind încasarea cheltuielilor de judecată din contul pârâtului, întrucât acesta a generat ingerința în raportul juridic existent. A reiterat că reclamantul nu a avut intenția de a înceta contractul de arendă și a solicitat admiterea cererii de chemare în judecată.

Fiind audiat în ședința de judecată, reclamantul Oanța Ion a declarat că nu a cunoscut despre intenția Consiliului de a-i retrage iazul. Acesta a arătat că, la începutul anului 2024, s-a întâlnit cu unul dintre consilieri, Siomion Mihail, care i-a comunicat că iazul îi va fi luat. Ulterior, în luna mai 2024, reclamantul s-a prezentat pentru a achita arenda și s-a adresat specialistului cadastral, Moisei Varvara, solicitând să achite arenda și să prelungească contractul. Potrivit declarațiilor sale, aceasta i-a comunicat că primarul nu permite acest lucru. Peste câteva zile, reclamantul i-a observat pe primar și pe specialistul cadastral pe malul iazului, împreună cu un specialist venit din municipiul Chișinău, efectuând măsurători. În aceeași perioadă, fiul său l-a telefonat și i-a comunicat că a auzit că în acea zi urma să fie examinat în ședința Consiliului un subiect referitor la iaz. Reclamantul l-a întrebat pe primar dacă informația este adevărată, iar acesta i-a răspuns că este vorba despre un alt iaz. În aceste condiții, reclamantul s-a prezentat la ședința Consiliului, unde primarul i-a comunicat că iazul va rămâne în continuare în folosința sa. Cu toate acestea, la finalul ședinței situația a fost diferită. În cadrul ședinței au luat cuvântul secretara Consiliului și specialistul Moisei Varvara. Reclamantul a declarat că a solicitat explicații privind motivul încetării contractului, însă nu a primit un răspuns clar. Potrivit acestuia, doar doamna Maria i-a comunicat că raporturile contractuale nu pot continua deoarece nu se permite de la Călărași. Acesta a confirmat că arenda aferentă perioadei 09.01.2024–17.05.2024 nu a fost achitată și că nu a depus la Consiliu vreo cerere privind încetarea contractului. Totodată, a declarat că, anterior ședinței Consiliului din 17.05.2024, nu a fost notificat sau informat despre ordinea de zi și nici despre faptul că urma să fie examinat subiectul privind contractul de arendă. A precizat că s-a prezentat la ședință întâmplător, fiind informat telefonic de fiul său. Reclamantul a mai declarat că, în cadrul ședinței, nu i s-a oferit posibilitatea de a-și expune poziția, nu i-a fost acordat cuvântul și nu i-au fost comunicate anterior somații sau pretenții referitoare la modul de folosire a terenului. Acesta a afirmat că nu avea datorii la plata arendei, nu a fost informat despre denunțarea contractului și a continuat să folosească bunul arendat pe întreaga perioadă. De asemenea, a arătat că, în anii precedenți, contractul era prelungit în aceeași modalitate, în mod automat, iar despre încetarea acestuia a aflat abia după emiterea deciziei contestate.

Reprezentantul pârâtului, avocatul Negura Vladislav, a solicitat respingerea acțiunii. Acesta a declarat că reclamantul nu a solicitat încetarea contractului, însă cunoștea despre intenția autorității publice locale privind neprelungirea acestuia, fiind informat verbal, fără a putea indica data la care această informare a avut loc. Totodată, a arătat că reclamantul nu a formulat, cu cel puțin șase luni înainte de expirarea termenului contractului de arendă, o cerere privind prelungirea acestuia. A menționat că ordinea de zi a ședinței a fost întocmită de secretarul Consiliului și că, din câte cunoaște, la subiectele privind rezilierea contractelor de arendă nu au fost indicate numerele cadastrale. De asemenea, a declarat că arenda aferentă perioadei ianuarie–mai 2024 nu a fost achitată și a susținut că raportul de arendă se considera încetat ca urmare a expirării termenului contractual și a neprelungirii contractului.

Audiind explicațiile participanților la proces, examinând materialele cauzei și apreciind probele administrate în ansamblul lor, prin prisma normelor de drept incidente, instanța reține următoarele.

Conform art. 6 paragraful 1 din Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, orice persoană are dreptul la judecarea cauzei sale în mod echitabil, în mod public şi în termen rezonabil, de către o instanţă independentă şi imparţială, instituită de lege, care va hotărî fie asupra încălcării drepturilor şi obligaţiilor sale cu caracter civil, fie asupra temeiniciei oricărei acuzaţii în materie penală îndreptate împotriva sa.

Conform art. 13 din Convenție, orice persoană, ale cărei drepturi şi libertăţi recunoscute de prezenta Convenţie au fost încălcate, are dreptul de a se adresa efectiv unei instanţe naţionale, chiar şi atunci când încălcarea s-ar datora unor persoane care au acţionat în exercitarea atribuţiilor lor oficiale.

Conform art. 20 alin. (1) și (2) din Constituția RM, orice persoană are dreptul la satisfacţie efectivă din partea instanţelor judecătoreşti competente împotriva actelor care violează drepturile, libertăţile şi interesele sale legitime. Nici o lege nu poate îngrădi accesul la justiţie.

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.

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

Potrivit art. 53 alin. (1) din Constituția RM, persoana vătămată într-un drept al său de o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri, este îndreptăţită să obţină recunoaşterea dreptului pretins, anularea actului şi repararea pagubei.

În conformitate cu art. 189 alin. (1) din Codul administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă poate înainta o acțiune în contencios administrativ. Potrivit art. 206 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, o acțiune în contestare poate fi înaintată pentru anularea, în tot sau în parte, a unui act administrativ individual.

Potrivit art. 206 alin. (1) și (2) din Codul 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); b) obligarea autorității publice să emită un act administrativ individual (acțiune în obligare); c) impunerea la acțiune, la tolerare a acțiunii sau la inacțiune (acțiune în realizare); d) constatarea existenței sau inexistenței unui raport juridic ori nulității unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acțiune în constatare); sau e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acțiune de control normativ). Acțiunea în constatare prezumă existența unui interes îndreptățit pentru constatarea solicitată. Acțiunea în constatare nu poate fi înaintată dacă reclamantul își poate sau și-ar putea revendica drepturile printr-o altă acțiune prevăzută la alin. (1), cu excepția situației când se urmărește constatarea nulității unui act administrativ individual sau normativ.

Conform art. 207 alin. (1) Cod administrativ, instanța verifică din oficiu dacă sunt întrunite condițiile pentru admisibilitate a unei acțiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acțiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs.

Aliniatul (2) al aceluiași articol stabilește că, acțiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special când: a) există o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept; b) există o încheiere judecătorească prin care s-a dispus încetarea procesului în legătură cu faptul că reclamantul a renunțat la acțiune sau și-a retras acțiunea într-un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept sau că între parți s-a încheiat o tranzacție de împăcare; c) la aceeași sau la altă instanță de judecată se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept; d) acțiunea a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art.209; e) reclamantul nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept

în sensul art.17; f) nu sunt întrunite condițiile prevăzute la art.208; g) acțiunea a fost depusă de o persoană fără împuterniciri în acest sens; h) cererea de chemare în judecată nu corespunde cerințelor prevăzute la art.211 alin.(1) și (2) și art.212 alin.(1) și reclamantul nu a înlăturat neajunsurile în termenul stabilit de instanța de judecată.

Dispozițiile legale citate enunță temeiurile de bază de admisibilitate a cererii de chemare în judecată formulată în instanța de contencios administrativ: prezența unui act administrativ individual defavorabil (dispoziție, decizie sau altă măsură oficială) întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, comunicat destinatarului; competența jurisdicțională materială și teritorială a instanței de judecată pentru examinarea acțiunii în contenciosul administrativ; respectarea cerințelor de formă și conținut a acțiunii în contencios administrativ; respectarea procedurii prealabile; respectarea termenului de înaintare a acțiunii; prezența unui drept vătămat căruia i s-a adus atingere prin activitate administrativă.

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

Potrivit art. 209 alin. (1) Cod 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; b) data comunicării sau notificării actului administrativ individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă. Prevederile art.165 alin. (1) referitoare la nesoluționarea în termen se aplică corespunzător.

În ceea ce privește condiția referitoare la parcurgerea procedurii prealabile împotriva actului administrativ individual contestat, instanța reține că, potrivit art. 208 alin. (1) din Codul administrativ, verificarea respectării acestei condiții constituie o premisă de admisibilitate a acțiunii în contencios administrativ, în măsura în care legea impune exercitarea unui remediu administrativ extrajudiciar înainte de sesizarea instanței de judecată.

Conform art. 162 alin. (1) din Codul administrativ, procedura prealabilă are drept scop verificarea legalității actului administrativ individual de către autoritatea publică emitentă sau de către autoritatea ierarhic superioară, oferindu-i acesteia posibilitatea de a reexamina actul administrativ și, după caz, de a înlătura eventualele vicii de legalitate fără intervenția instanței de judecată.

Totodată, potrivit art. 163 lit. a) din Codul administrativ, procedura prealabilă nu se efectuează în cazul în care actul administrativ individual este emis de Guvern, de un consiliu local sau de Adunarea Populară a Găgăuziei.

În cauza dedusă judecății, obiectul litigiului îl constituie controlul legalității Deciziei Consiliului comunei Vărzărești-Noi nr. 02/08 din 17 mai 2024 „Cu privire la încetarea contractelor de arendă”, act administrativ individual emis de Consiliul comunei Vărzărești-Noi, autoritate deliberativă a administrației publice locale.

În aceste condiții, instanța reține că, potrivit dispozițiilor art. 163 lit. a) din Codul administrativ, reclamantul nu avea obligația de a formula o cerere prealabilă înainte de sesizarea instanței de judecată, fiind îndreptățit să promoveze direct acțiunea în contencios administrativ.

Prin urmare, susținerile pârâtului privind inadmisibilitatea acțiunii din perspectiva nerespectării procedurii prealabile sunt neîntemeiate și urmează a fi respinse, întrucât excepția prevăzută de art. 163 lit. a) din Codul administrativ este pe deplin incidentă în prezenta cauză.

Sub aspectul respectării termenului de adresare în instanță, instanța reține că, potrivit art. 209 alin. (1) din Codul administrativ, acțiunea în contestare și acțiunea în obligare se înaintează în termen de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel.

Din materialele cauzei rezultă că Decizia nr. 02/08 a fost adoptată la data de 17 mai 2024, iar acțiunea în contencios administrativ a fost depusă la Judecătoria Strășeni la data de 20 iunie 2024.

Totodată, reclamantul a susținut că nu i-a fost comunicată decizia contestată și că nu a fost notificat despre examinarea subiectului privind încetarea contractelor de arendă, împrejurare care nu a fost combătută prin probe de către pârât. La rândul său, pârâtul nu a prezentat dovezi din care să rezulte că actul administrativ a fost comunicat reclamantului anterior datei la care acesta a luat cunoștință de conținutul său.

În aceste condiții, instanța constată că pârâtul nu a demonstrat că reclamantul ar fi depășit termenul prevăzut de art. 209 alin. (1) din Codul administrativ, iar din actele dosarului rezultă că acțiunea a fost introdusă în termenul legal.

Totodată, instanța constată că acțiunea a fost introdusă de persoana care pretinde vătămarea unui drept printr-un act administrativ individual, împotriva autorității publice emitente și în fața instanței competente material și teritorial să soluționeze prezentul litigiu, fiind întrunite toate condițiile de admisibilitate prevăzute de Codul administrativ.

În consecință, instanța concluzionează că prezenta acțiune este admisibilă și urmează a fi examinată în fond.

Potrivit art. 17 din Codul administrativ, dreptul vătămat este orice drept sau interes legitim lezat prin activitatea administrativă a unei autorități publice, iar conform art. 189 alin. (1) din Codul administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept prin activitatea administrativă poate înainta o acțiune în contencios administrativ.

Potrivit art. 224 alin. (1) din Codul administrativ, examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: a) în baza unei acțiuni în contestare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual, precum și o eventuală decizie de soluționare a cererii prealabile, dacă acestea sânt ilegale și prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale; b) în baza unei acțiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă și obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenției reclamantului de emitere a actului este întemeiată; c) în baza unei acțiuni în realizare, obligă la acțiune, tolerare sau inacțiune, dacă o astfel de pretenție a reclamantului este întemeiată; d) în baza unei acțiuni în constatare, constată existența sau inexistența unui raport juridic ori nulitatea unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ, dacă raportul juridic există sau, respectiv, nu există ori actul administrativ individual sau contractul administrativ este nul; e) în baza unei acțiuni de control normativ, anulează în tot sau în parte actul administrativ normativ, dacă acesta este ilegal, sau constată nulitatea acestuia, dacă acesta este nul; f) respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sânt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la lit. a)–e).

Instanța reține că principalul argument invocat de pârât pentru adoptarea Deciziei nr. 02/08 din 17 mai 2024 îl constituie expirarea termenului contractelor de arendă. Totuși, această susținere nu poate fi reținută ca întemeiată, întrucât din conținutul contractelor administrate la dosar rezultă că părțile nu au convenit asupra încetării de drept a raportului juridic la împlinirea termenului inițial, ci au reglementat expres modalitatea în care acesta urma să fie prelungit.

Astfel, potrivit clauzei inserate în contractele de arendă nr. 1 și nr. 4 din 09 ianuarie 2020, în cazul în care, după expirarea termenului contractual, arendatorul nu solicită restituirea bunului arendat, contractul se consideră prelungit pentru încă un an agricol, în aceleași condiții contractuale. Prin urmare, însăși voința părților exprimată la momentul încheierii contractelor a instituit un mecanism de prelungire automată a raportului juridic, fără a condiționa continuarea acestuia de încheierea unui nou contract ori de adoptarea unui nou act administrativ.

O asemenea clauză reprezintă expresia principiului libertății contractuale consacrat de art. 993 alin. (2) din Codul civil și produce efecte obligatorii pentru ambele părți, în aceeași măsură ca orice altă stipulație contractuală. În virtutea acestui principiu, odată ce părțile au convenit asupra modalității de prelungire a contractului, niciuna dintre ele nu poate ignora sau înlătura unilateral efectele clauzei convenite, în afara cazurilor expres prevăzute de lege sau de contract.

Instanța observă că din materialele dosarului administrativ nu rezultă că, anterior expirării termenului contractual, arendatorul ar fi notificat reclamantul despre intenția de a nu continua raportul contractual ori că ar fi solicitat restituirea bunurilor arendate în condițiile prevăzute de contract. De asemenea, nu s-a făcut dovada existenței unui acord al părților privind încetarea raportului contractual și nici a intervenirii vreunuia dintre temeiurile legale de încetare prevăzute de Codul civil ori de contract.

Or, potrivit art. 10 alin. (1) și art. 11 din Codul civil, părțile au obligația de a-și exercita drepturile și de a-și executa obligațiile cu bună-credință, în mod loial și consecvent. În contextul existenței unei clauze exprese privind prelungirea automată a contractului, reclamantul era îndreptățit să își întemeieze conduita pe convingerea legitimă că raportul contractual va continua să producă efecte juridice atât timp cât arendatorul nu își manifesta voința contrară în modalitatea convenită de părți.

Prin urmare, simpla împlinire a termenului inițial al contractului nu avea aptitudinea de a produce, prin ea însăși, încetarea raportului obligațional. Dimpotrivă, în lipsa manifestării de voință prevăzute de contract, mecanismul convențional al prelungirii opera de drept, fără a fi necesară încheierea unui nou contract, adoptarea unei noi decizii a autorității publice ori exprimarea unei noi manifestări de voință din partea reclamantului.

În aceste condiții, instanța apreciază că, la data adoptării Deciziei Consiliului comunal Vărzărești Noi nr. 02/08 din 17 mai 2024, raporturile contractuale dintre părți continuau să producă efecte juridice, astfel încât autoritatea publică nu putea porni de la premisa încetării acestora prin simpla expirare a termenului contractual. Dacă aprecia că sunt incidente motive care justifică încetarea raportului juridic, autoritatea era obligată să acționeze în conformitate cu mecanismele prevăzute de lege și de contract, cu respectarea drepturilor procesuale ale cocontractantului și a garanțiilor procedurale instituite de Codul administrativ, iar nu să înlăture efectele unei clauze contractuale obligatorii prin simpla adoptare a unui act administrativ individual.

Instanța constată că, independent de temeinicia motivelor invocate de autoritatea publică în susținerea actului contestat, procedura administrativă care a precedat emiterea Deciziei Consiliului comunal Vărzărești Noi nr. 02/08 din 17 mai 2024 nu corespunde exigențelor impuse de Codul administrativ, încălcările constatate fiind de natură să afecteze însăși legalitatea actului administrativ individual.

Potrivit art. 21 alin. (1) din Codul administrativ, autoritățile publice trebuie să acționeze în conformitate cu legea și cu celelalte acte normative, exercitându-și atribuțiile în limitele competenței conferite de lege, iar conform art. 22 alin. (1) și (2) din același cod, autoritatea publică este obligată să cerceteze din oficiu starea de fapt și să stabilească toate împrejurările

relevante pentru emiterea unui act administrativ legal, nefiind limitată exclusiv la informațiile aflate deja în posesia sa ori la cele prezentate de participanții procedurii administrative.

Obligația cercetării din oficiu nu reprezintă o simplă formalitate procedurală, ci constituie una dintre garanțiile fundamentale ale legalității activității administrative. Aceasta presupune identificarea tuturor persoanelor ale căror drepturi ori interese legitime pot fi afectate prin actul administrativ, administrarea probelor necesare, verificarea situației de fapt și analizarea tuturor circumstanțelor relevante anterior adoptării soluției administrative.

Or, din examinarea dosarului administrativ prezentat instanței nu rezultă că autoritatea publică ar fi desfășurat o asemenea activitate de cercetare. În dosar nu se regăsesc acte care să ateste inițierea procedurii administrative în condițiile Codului administrativ, identificarea reclamantului în calitate de participant la procedură, solicitarea explicațiilor acestuia, administrarea probelor referitoare la executarea contractelor de arendă ori verificarea condițiilor contractuale privind încetarea sau prelungirea raportului juridic. De asemenea, lipsesc înscrisuri din care să rezulte că autoritatea ar fi verificat dacă raporturile contractuale încetaseră efectiv ori continuau să producă efecte juridice la data adoptării deciziei contestate.

Mai mult, instanța reține că emiterea deciziei contestate a avut drept consecință încetarea raporturilor contractuale existente și, implicit, afectarea directă a dreptului reclamantului de a continua exercitarea folosinței asupra bunurilor arendate. În aceste condiții, actul contestat are, fără echivoc, caracterul unui act administrativ individual defavorabil în sensul Codului administrativ, întrucât produce consecințe juridice negative în privința reclamantului prin suprimarea unui drept de care acesta beneficia până la emiterea actului.

În cazul emiterii unui act administrativ individual defavorabil, respectarea dreptului persoanei interesate de a fi audiată nu constituie o facultate a autorității publice, ci o obligație procedurală imperativă. Astfel, potrivit art. 94 alin. (1) din Codul administrativ, înainte de emiterea unui act administrativ individual defavorabil pentru un participant sau înainte de respingerea unui act administrativ individual favorabil, autoritatea publică este obligată să ofere participantului posibilitatea de a-și exprima punctul de vedere asupra faptelor și împrejurărilor relevante pentru actul ce urmează a fi emis. La rândul său, art. 95 din Codul administrativ stabilește modalitatea de realizare a audierii și garanțiile procedurale aferente acesteia.

Finalitatea acestor dispoziții legale constă în asigurarea caracterului contradictoriu al procedurii administrative și în prevenirea adoptării unor soluții întemeiate pe o situație de fapt incomplet stabilită. Dreptul la audiere nu reprezintă o formalitate lipsită de conținut, ci o garanție esențială a dreptului la apărare în procedura administrativă, oferind persoanei interesate posibilitatea efectivă de a prezenta explicații, de a depune înscrisuri și de a combate elementele de fapt și de drept avute în vedere de autoritate la emiterea actului administrativ.

În cauza de față, autoritatea publică nu a făcut dovada că reclamantul ar fi fost informat despre inițierea unei proceduri administrative având ca obiect încetarea contractelor de arendă și nici că i-ar fi acordat posibilitatea de a-și exprima poziția asupra motivelor avute în vedere pentru adoptarea măsurii contestate. Din materialele dosarului administrativ nu rezultă existența unei invitații la audiere, a unui proces-verbal de audiere, a unor explicații solicitate reclamantului sau a oricărui alt înscris care să demonstreze respectarea obligațiilor prevăzute de art. 94 și art. 95 din Codul administrativ.

Această omisiune nu poate fi calificată drept o simplă neregularitate procedurală. Dimpotrivă, prin lipsirea reclamantului de posibilitatea de a participa la procedura administrativă, autoritatea publică l-a împiedicat să invoce existența clauzei contractuale privind prelungirea automată a contractului, să prezinte înscrisurile relevante referitoare la executarea

raporturilor contractuale și să formuleze apărări cu privire la temeiurile invocate pentru încetarea acestora. În aceste condiții, instanța apreciază că actul administrativ contestat a fost emis în cadrul unei proceduri administrative care nu a respectat garanțiile procedurale fundamentale instituite de Codul administrativ, împrejurare care afectează legalitatea însăși a actului administrativ individual.

Instanța constată, de asemenea, că Decizia Consiliului comunal Vărzărești Noi nr. 02/08 din 17 mai 2024 nu satisface cerințele legale privind motivarea actelor administrative individuale, ceea ce constituie un viciu distinct de legalitate al actului contestat.

Obligația autorității publice de a motiva actele administrative individuale reprezintă una dintre garanțiile fundamentale ale principiului legalității și ale dreptului la o bună administrare. Motivarea nu constituie o simplă formalitate de redactare a actului administrativ, ci instrumentul prin care autoritatea face cunoscute împrejurările de fapt și considerentele de drept care au determinat adoptarea soluției administrative, permițând persoanei vizate să înțeleagă rațiunea măsurii dispuse și să își exercite în mod efectiv dreptul la contestarea acesteia, iar instanței de judecată să exercite un control real și efectiv asupra legalității actului emis.

În acest sens, Codul administrativ instituie obligația autorității publice de a emite acte administrative motivate, ceea ce presupune indicarea faptelor constatate, a probelor care le susțin, a normelor juridice aplicabile și a raționamentului care a determinat autoritatea să adopte soluția concretă. Motivarea trebuie să fie completă, clară și suficientă, neputând fi înlocuită ulterior prin explicații formulate în cadrul litigiului judiciar sau prin argumente dezvoltate pentru prima dată în referința depusă în instanță. Legalitatea actului administrativ se apreciază prin raportare la motivele existente la data emiterii acestuia și reflectate în cuprinsul actului ori în documentele care au fundamentat adoptarea lui.

Examinând conținutul Deciziei nr. 02/08 din 17 mai 2024 și materialele dosarului administrativ, instanța constată că autoritatea publică nu a expus o motivare efectivă a măsurii dispuse. Astfel, actul contestat nu conține o analiză a raporturilor contractuale existente între părți, nu identifică dispozițiile contractuale care ar justifica încetarea acestora, nu explică de ce clauza privind prelungirea contractului nu mai produce efecte juridice și nu indică norma legală în temeiul căreia autoritatea s-a considerat îndreptățită să dispună încetarea unilaterală a unor raporturi contractuale aflate în executare.

De asemenea, din cuprinsul actului nu rezultă că autoritatea ar fi analizat împrejurările concrete ale cauzei, respectiv dacă reclamantul și-a executat obligațiile contractuale, dacă au intervenit cauze de încetare prevăzute de contract sau de lege ori dacă existau motive obiective care să justifice adoptarea măsurii contestate. Actul administrativ nu cuprinde nici o evaluare a efectelor pe care măsura urma să le producă asupra drepturilor reclamantului și nici o justificare privind necesitatea și proporționalitatea ingerinței în raporturile contractuale existente.

Instanța apreciază că simpla indicare a soluției adoptate ori invocarea formală a unor dispoziții legale nu poate echivala cu motivarea unui act administrativ individual. Motivarea presupune existența unei legături logice între situația de fapt constatată, normele juridice aplicabile și concluzia la care a ajuns autoritatea publică. În lipsa unei asemenea analize, actul administrativ apare ca expresia unei simple manifestări de voință a autorității, fără ca persoana vizată sau instanța de judecată să poată verifica dacă măsura dispusă este rezultatul unei aprecieri obiective și legale ori al unei exercitări arbitrare a competenței administrative.

Totodată, instanța reține că deficiențele motivării nu pot fi complinite ulterior prin argumentele formulate de pârât în referința depusă în cadrul prezentului litigiu. Procedura jurisdicțională are ca obiect verificarea legalității actului administrativ emis, iar nu completarea

ori substituirea motivării pe care autoritatea era obligată să o realizeze anterior adoptării acestuia. Admiterea unei asemenea posibilități ar lipsi de efect util obligația legală de motivare și ar transforma controlul judecătoresc al legalității într-o analiză a unor motive inexistente la data emiterii actului administrativ.

În consecință, instanța apreciază că lipsa unei motivări reale și suficiente a Deciziei Consiliului comunal Vărzărești Noi nr. 02/08 din 17 mai 2024 constituie, prin ea însăși, un viciu esențial de legalitate, întrucât reclamantul a fost lipsit de posibilitatea de a cunoaște în mod efectiv considerentele care au determinat încetarea raporturilor contractuale, iar instanța este împiedicată să verifice dacă autoritatea publică și-a exercitat competența în limitele și cu respectarea condițiilor prevăzute de lege.

Instanța apreciază că, prin emiterea Deciziei nr. 02/08 din 17 mai 2024, autoritatea publică a confundat efectele juridice ale expirării termenului contractual cu instituția încetării raportului contractual, substituind mecanismele prevăzute de dreptul civil prin adoptarea unilaterală a unui act administrativ.

Astfel, din conținutul actului administrativ contestat rezultă că autoritatea a dispus încetarea contractelor de arendă fără a identifica temeiul juridic concret care justifica o asemenea măsură și fără a demonstra că raporturile contractuale încetaseră potrivit dispozițiilor Codului civil ori clauzelor convenite de părți. Simpla constatare a autorității că raporturile contractuale trebuie să înceteze nu este suficientă pentru stingerea efectelor unui contract aflat în executare, în lipsa verificării condițiilor legale și contractuale incidente.

Or, potrivit art. 9 alin. (2) lit. a), art. 992 alin. (1) și art. 993 alin. (2) din Codul civil, contractul constituie izvor de drepturi și obligații civile, iar conținutul acestuia este determinat de voința concordantă a părților, în limitele prevăzute de lege. În consecință, raportul contractual nu poate fi modificat ori stins prin voința unilaterală a uneia dintre părți decât în cazurile expres prevăzute de lege sau de contract.

În același timp, art. 10 și art. 11 din Codul civil obligă participanții la raporturile juridice civile să acționeze cu bună-credință și cu respectarea încrederii legitime create celeilalte părți. Aceste principii impun ca partea care urmărește încetarea unui raport contractual să utilizeze mecanismul juridic corespunzător și să respecte atât procedura prevăzută de lege, cât și clauzele convenite prin contract.

În cauza dedusă judecății, autoritatea publică nu a făcut dovada existenței vreunui acord de încetare a contractelor, nu a demonstrat că ar fi notificat reclamantul în condițiile prevăzute de contract și nici nu a invocat existența unui temei legal de rezoluțiune, reziliere sau de altă modalitate de încetare anticipată a raportului contractual. Totodată, aceasta nu a demonstrat că, la data emiterii actului contestat, contractele își încetaseră efectele prin simpla ajungere la termen, cu atât mai mult cu cât contractele conțineau o clauză expresă privind prelungirea lor în lipsa manifestării contrare de voință a arendatorului.

În asemenea circumstanțe, instanța apreciază că autoritatea publică nu putea înlătura efectele contractelor prin emiterea unei decizii administrative care să substituie mecanismele juridice instituite de dreptul civil. Acceptarea unei asemenea posibilități ar echivala cu recunoașterea dreptului autorității de a modifica ori de a stinge unilateral raporturi contractuale valabil încheiate, exclusiv în temeiul prerogativelor sale de putere publică, ceea ce ar contraveni principiului securității raporturilor juridice, libertății contractuale și egalității părților în raporturile juridice civile.

Mai mult, instanța reține că autoritatea nu a analizat nici consecințele juridice ale propriului comportament anterior. Prin încheierea contractelor de arendă și acceptarea expresă a

clauzelor acestora, inclusiv a mecanismului de prelungire, autoritatea a creat reclamantului o încredere legitimă că raporturile contractuale vor continua să fie guvernate de convenția părților și de dispozițiile Codului civil. Ulterior, prin emiterea actului administrativ contestat, aceasta a ignorat propriile obligații contractuale și a adoptat o conduită incompatibilă cu exigențele bunei-credințe prevăzute de art. 10 și art. 11 din Codul civil, fără a explica motivele pentru care a înlăturat aplicarea clauzelor contractuale asumate.

Instanța subliniază că exercitarea competențelor administrative nu poate constitui un mijloc de eludare a obligațiilor asumate prin contract. Odată ce autoritatea administrației publice locale a optat pentru încheierea unui contract civil și a intrat într-un raport obligațional guvernat de normele Codului civil, aceasta este obligată să respecte același regim juridic ca orice alt cocontractant și nu poate utiliza actul administrativ ca instrument de încetare unilaterală a unor raporturi contractuale în afara condițiilor și procedurilor prevăzute de lege.

Prin urmare, instanța concluzionează că Decizia Consiliului comunal Vărzărești Noi nr. 02/08 din 17 mai 2024 a fost emisă cu încălcarea normelor dreptului material care reglementează executarea și încetarea contractelor, precum și cu nerespectarea garanțiilor procedurale instituite de Codul administrativ, motive pentru care aceasta nu poate fi considerată un act administrativ legal.

Instanța apreciază că, în circumstanțele cauzei, autoritatea publică nu s-a limitat la încălcarea unor norme procedurale ori a dispozițiilor dreptului material aplicabile raporturilor contractuale, ci și-a exercitat competența administrativă cu depășirea limitelor stabilite de lege, prin utilizarea unui instrument juridic inadecvat scopului urmărit.

Potrivit art. 17 din Codul administrativ, drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit de lege căruia i se aduce atingere prin activitate administrativă. În același timp, controlul exercitat de instanța de contencios administrativ nu se limitează la verificarea existenței formale a competenței autorității publice, ci presupune și examinarea modului în care această competență a fost exercitată, inclusiv sub aspectul respectării scopului pentru care legea a conferit atribuțiile administrative și al respectării drepturilor persoanelor vizate de actul administrativ.

În cauza dedusă judecății, Consiliul comunal Vărzărești Noi deținea competențe în administrarea bunurilor proprietate publică și în adoptarea actelor administrative ce țin de gestionarea acestora. Totuși, existența unei asemenea competențe nu îi conferea dreptul de a interveni discreționar asupra unui raport contractual aflat în executare și de a înlătura efectele acestuia printr-o simplă decizie administrativă, cu ignorarea dispozițiilor Codului civil și a propriilor obligații asumate prin contract.

Orice competență administrativă trebuie exercitată exclusiv în limitele și în scopul pentru care a fost conferită de lege. Autoritatea publică nu poate utiliza prerogativele de putere publică pentru a substitui mecanismele juridice instituite de dreptul civil și nici pentru a evita aplicarea regulilor contractuale pe care ea însăși le-a acceptat prin încheierea convenției. O interpretare contrară ar crea o poziție privilegiată a autorității publice în raport cu cocontractantul său și ar lipsi de efect util principiile egalității participanților la raporturile juridice civile, libertății contractuale și securității raporturilor juridice.

Instanța observă că, în speță, autoritatea nu a demonstrat existența unei împrejurări excepționale care să justifice înlăturarea mecanismelor prevăzute de contract și de Codul civil. Dimpotrivă, aceasta a procedat direct la emiterea unui act administrativ prin care a dispus încetarea raporturilor contractuale, fără a analiza dacă acestea continuau să producă efecte juridice, fără a respecta procedura administrativă prealabilă, fără audierea reclamantului și fără o motivare efectivă a măsurii adoptate.

O asemenea modalitate de exercitare a competenței administrative nu poate fi calificată drept una conformă principiilor legalității și bunei administrări. Exercitarea puterii publice presupune nu doar existența unei competențe conferite de lege, ci și respectarea limitelor materiale și procedurale ale acesteia. În măsura în care autoritatea publică utilizează competența administrativă pentru a produce efecte juridice pe care legea le condiționează de respectarea unor mecanisme contractuale ori a unor garanții procedurale obligatorii, aceasta depășește cadrul legal în care îi este permis să acționeze.

Concluzia instanței este susținută și de jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului. Astfel, în cauza *Rysovskyy împotriva Ucrainei* (Hotărârea din 20 octombrie 2011), Curtea a statuat că principiul bunei administrări impune autorităților publice obligația de a acționa într-o manieră coerentă, transparentă și previzibilă atunci când activitatea acestora este susceptibilă să afecteze drepturi patrimoniale, revenindu-le obligația de a institui proceduri interne apte să reducă riscul erorilor administrative și să protejeze persoanele împotriva arbitrariului. De asemenea, în cauza *Moskal împotriva Poloniei* (Hotărârea din 15 septembrie 2009), Curtea a reținut că, deși autoritățile publice trebuie să poată remedia propriile erori, acestea nu pot transfera asupra particularului consecințele propriilor deficiențe administrative și nu pot înlătura drepturi ori interese legitime fără respectarea principiilor proporționalității, securității juridice și bunei administrări.

Raportând aceste principii la circumstanțele prezentei cauze, instanța constată că autoritatea publică nu a demonstrat existența unui temei legal suficient care să justifice încetarea raporturilor contractuale, nu a desfășurat o procedură administrativă conformă exigențelor Codului administrativ și a utilizat actul administrativ ca instrument pentru a produce efecte juridice ce puteau interveni numai cu respectarea normelor dreptului civil. În asemenea condiții, actul administrativ contestat nu reprezintă rezultatul unei exercitări legale și proporționale a competenței administrative, ci al unei utilizări necorespunzătoare a prerogativelor de putere publică, cu afectarea drepturilor și intereselor legitime ale reclamantului.

Cu privire la capătul de cerere privind obligarea Consiliului sătesc Vărzărești-Noi r-l Călărași la reexaminarea cererii de prelungire a contractelor de arendă, instanța îl apreciază ca fiind neîntemeiat și pasibil de respingere.

Instanța reține că obiectul prezentului litigiu este determinat de legalitatea Deciziei Consiliului sătesc Vărzărești-Noi nr. 02/08 din 17 mai 2024, prin care autoritatea publică a dispus încetarea contractelor de arendă nr. 1 și nr. 4 din 09 ianuarie 2020. În consecință, controlul judecătoresc exercitat în prezenta cauză privește exclusiv verificarea legalității actului administrativ contestat și a procedurii administrative care a precedat emiterea acestuia, iar nu examinarea unor raporturi juridice ori a unor proceduri administrative care nu au constituit obiectul actului supus controlului judecătoresc.

Din examinarea materialelor dosarului administrativ instanța constată că anterior emiterii Deciziei nr. 02/08 din 17 mai 2024 reclamantul nu a formulat o cerere administrativă distinctă prin care să solicite prelungirea contractelor de arendă și asupra căreia autoritatea publică să fi fost obligată să se pronunțe. Totodată, nu rezultă că autoritatea ar fi inițiat o procedură administrativă având ca obiect examinarea unei asemenea solicitări și nici că prin actul administrativ contestat ar fi soluționat ori respins o cerere de prelungire a contractelor.

În aceste condiții, instanța reține că pretinsa obligație de reexaminare a unei cereri de prelungire nu își găsește corespondent într-o procedură administrativă efectiv inițiată și finalizată prin emiterea unui act administrativ individual. Or, în lipsa unei asemenea proceduri

administrative și a unei soluții administrative asupra unei cereri concrete, nu există un obiect susceptibil controlului judecătoresc sub acest aspect.

Potrivit art. 206 alin. (1) din Codul administrativ, o acțiune în contencios administrativ poate fi înaintată numai dacă reclamantul revendică încălcarea unui drept prin activitatea administrativă a unei autorități publice. La rândul său, art. 224 alin. (1) din Codul administrativ stabilește că instanța de judecată verifică legalitatea activității administrative în limitele pretențiilor formulate și ale obiectului litigiului dedus judecății, iar potrivit art. 225 din același cod, controlul judecătoresc urmărește verificarea legalității activității administrative, fără ca instanța să substituie autoritatea publică în exercitarea competențelor administrative care îi sunt conferite de lege.

Raportând aceste dispoziții la circumstanțele cauzei, instanța apreciază că obligarea pârâtului la reexaminarea unei pretinse cereri de prelungire ar echivala cu obligarea autorității publice să inițieze și să desfășoare o procedură administrativă care nu a făcut obiectul procedurii administrative finalizate prin emiterea actului contestat și nici al controlului judecătoresc exercitat în prezenta cauză. O asemenea soluție ar depăși limitele învestirii instanței și ar reprezenta o substituire a acesteia în atribuțiile autorității administrației publice, ceea ce este incompatibil cu natura controlului de legalitate exercitat în procedura contenciosului administrativ.

Mai mult, anularea Deciziei nr. 02/08 din 17 mai 2024 produce efectul înlăturării acesteia din circuitul juridic, urmând ca eventualele demersuri ulterioare privind continuarea raporturilor contractuale ori formularea unor noi cereri administrative să fie examinate de autoritatea competentă în condițiile și în procedura prevăzute de lege. Instanța nu poate anticipa existența, obiectul sau soluția unei proceduri administrative viitoare și nici nu poate obliga autoritatea publică să emită ori să reexamineze un act administrativ care nu a constituit obiectul procedurii administrative supuse controlului judecătoresc.

În consecință, instanța apreciază că solicitarea reclamantului privind obligarea Consiliului sătesc Vărzărești-Noi r-l Călărași la reexaminarea cererii de prelungire a contractelor de arendă este lipsită de suport juridic în limitele prezentului litigiu și urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

În ceea ce privește solicitarea reclamantului privind compensarea cheltuielilor de judecată, instanța reține că, potrivit art. 94 alin. (1) și art. 96 alin. (1) din Codul de procedură civilă, părții în folosul căreia s-a pronunțat hotărârea i se compensează, la cerere, cheltuielile de judecată necesare și efectiv suportate, în măsura în care acestea sunt confirmate prin probe pertinente. Din materialele cauzei rezultă că reclamantul a suportat cheltuieli pentru asistență juridică în cuantum de 7.000 lei, fapt confirmat prin bonul de plată nr. DAA 69044333 din 09 iunie 2025. Având în vedere că acțiunea a fost admisă parțial, iar cheltuielile solicitate sunt dovedite, necesare și rezonabile în raport cu natura și complexitatea litigiului, instanța apreciază întemeiată cererea reclamantului privind compensarea acestora, motiv pentru care va dispune încasarea din contul pârâtului în beneficiul reclamantului a sumei de 7.000 (șapte mii) lei cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică.

Față de considerentele expuse, instanța concluzionează că acțiunea urmează a fi admisă parțial, cu admiterea cerințelor privind anularea actului administrativ contestat și compensarea cheltuielilor de judecată, iar în rest, pretențiile reclamantului urmează a fi respinse ca neîntemeiate.

În conformitate cu prevederile art.224 din Codul administrativ, art. 236-241 CPC RM, instanţa de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Acțiunea depusă de Oanța Ion împotriva Consiliul sătesc Vărzăreștii-Noi r-l Călărași în procedura contenciosului administrativ, se admite parțial.

Se anulează Decizia Consiliului sătesc Vărzăreștii-Noi r-l Călărași nr. 02/08 din 17.05.2024 „Cu privire la încetarea contractelor de arendă.

Se încasează din Contul Consiliului Vărzăreștii-Noi r-l Călărași în beneficiul luib Oanța Ion cheltuielile pentru asistența juridică în sumă de 7000(șapte mii) lei.

În rest acțiunea se respinge.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 de zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Strășeni sediul central. Motivarea apelului se prezintă la instanța de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la Judecătoria Strășeni sediul central.

Preşedinte de şedinţă
judecător **Iana Talmaci**