Instanţa de fond: Judecătoria Hîncești, sediul Ialoveni (jud. D. Corlăteanu)
Dosarul nr. 3a-1102/22 (2-21063844-02-3a-16062022)

D E C I Z I E

12 martie 2025 mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru

Completul de Contencios Administrativ în componența:
Preşedintele completului, Sîrbu Victoria
judecătorul Braga Angela și Cașcaval
Judecătorii Andrei
Grefier Negrei Corina

examinând în ședință publică, apelul declarat de CAP ,,Agrosargal" împotriva hotărârii Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni din 17 mai 2022, adoptată în cauza de contencios administrativ la acțiunea înaintată de CAP ,,Agrosargal" către Consiliul com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești și Primăria com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești, cu privire la obligarea emiterii actului administrativ individual,

C O N S T A TĂ :

Pretențiile reclamantului:

La 29 aprilie 2021 CAP ,,Agrosargal" s-a adresat cu o acțiune în contencios administrativ către Consiliul com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești și Primăria com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești, cu privire la obligarea emiterii actului administrativ individual.

În motivarea acțiunii depuse a indicat că, în anul 1948 a fost fondat colhozul ,,XX-Partziezd" cu sediul în com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești, iar la 19 februarie 1994, acesta a fost reorganizat în CAP ,,Sărata-Galbenă" și în anul 1997 a fost modificată denumirea în CAP ,,Agrosargal".

Conform Statutului aprobat de Adunarea de constituire a membrilor CAP ,,Agrosargal" (în redacția anului 1997), cooperativa a fost fondată pe baza patrimoniului, pământului și în drepturi a colhozului Sărata-Galbenă. Patrimoniul este format în baza de proprietate valorică pe cote-părți transmisă cooperativei de membrii săi.

Reclamantul CAP ,,Agrosargal" a relatat că, de la fondarea colhozului ,,XX-Partziezd" au fost edificate mai multe construcții cu destinație de producere

agricolă, clădiri administrative, depozite, fațări, atelier de reparație și de păstrare a mecanismelor (agregatelor) agricole (brigada de tractoare), care au fost transmise prin succesiune la balanța CAP „Agrosargal” și până în prezent se află în posesia, folosința și proprietatea acesteia.

Prin certificatul nr. 432 din 2 iunie 2020, Primăria com. Sărata Galbenă confirmă că, bunurile imobile menționate au constituit patrimoniul colhozului „XX-Partsiezd” și au fost supuse privatizării ca cote valorice membrilor cooperativei la 1 ianuarie 1992 și urma să fie înregistrat în modul stabilit la SCT Hîncești.

Reclamanta a menționat că, construcțiile cu destinație agricolă, depozite, fațări, atelier de reparație și de păstrare a mecanismelor (agregatelor) agricole (brigada de tractoare), blocuri administrative sunt amplasate pe terenurile din intravilanul și extravilanul com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești (fost teritoriu al Colhozului „XX-Partsiezd”), care se află în folosința gospodăriei agricole.

Respectiv, în vederea legiferării relațiilor funciare, administrația publică locală a com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești, anual încheia cu CAP „Agrosargal” contracte de arendă asupra terenurilor aferente construcțiilor agricole pentru a asigura continuitatea activității agricole.

La 1 aprilie 2020, între Primăria com. Sărata-Galbenă și CAP „Agrosargal” a fost încheiat contractul de arendă a terenului aferent nr. 1, având ca obiect terenul cu destinație agricolă (construcții și curți) cu suprafața de 35,56 ha aferent clădirilor și construcțiilor, ce aparțin CAP „Agrosargal” (gospodărie agricolă) amplasat în com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești, conform planului cadastral al sectorului care face parte integrantă a contractului. Termenul de arendare a terenului a constituit un an.

Prin confirmarea nr. 147 din 10 februarie 2021, Primăria com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești a informat precum că, contractul de arendă nr. 1 din 1 aprilie 2020 nu va fi prelungit, invocând că clădirile amplasate pe teren nu sunt înregistrate și terenurile nu pot fi aferente clădirilor. Arendatorul s-a obligat să pregătească documentația și să prezinte setul de acte conform pct. 13 și 14 alin. (1), (2), (3), (4), (5) ale Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008 și după prezentarea setului de documente contractul va fi prelungit.

A susținut că, pct. 1.6 al contractului de arendă a terenului aferent nr. 1 din 1 aprilie 2020, în momentul în care arendașul va solicita, până la expirarea termenului de arendă, să cumpere terenul public arendat, arendatorul se obligă să pregătească documentația necesară efectuării tranzacției și să semneze documentele de rigoare.

La 5 martie 2021, CAP „Agrosargal” s-a adresat cu cerere, în temeiul Hotărârii Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, prin care a solicitat procurarea terenului aferent clădirilor și construcțiilor ce aparțin CAP „Agrosargal”, cu suprafața de 35,56 ha, situat în s. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești, care constituie obiectul contractului de arendă a terenului aferent nr. 1 din 1 aprilie 2020.

CAP „Agrosargal” a subliniat că, arendatorul tergiversează pregătirea documentației necesare pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare în modul stabilit de contract și angajamentul asumat prin scrisoarea nr. 147 din 10 februarie 2021, în vederea continuității raporturilor contractuale.

Astfel, la 30 martie 2021 CAP „Agrosargal” a solicitat Consiliului și Primăriei com. Sărata Galbenă, încheierea contractului de arendă a terenului aferent cu suprafața de 35,56 ha, aferent clădirilor/construcțiilor ce-i aparțin, amplasat în com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești începând cu 1 aprilie 2021, până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, în condițiile contractului existent.

Prin răspunsul din 5 aprilie 2021, Primăria com. Sărata-Galbenă a informat că, la cererea privind procurarea terenului aferent nu au fost anexate setul de acte conform pct. 13 și 14 alin. (1), (2), (3), (4), (5) ale Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008. Totodată, autoritatea publică a indicat că contractul de arendă a terenului aferent nr. 1 din 1 aprilie 2020 nu mai este valabil.

Reclamanta consideră că, pârâții în mod nejustificat refuză să încheie contractul de arendă a terenului aferent, cu suprafața de 35,56 ha, aferent clădirilor/construcțiilor ce-i aparțin, amplasat în com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești, începând cu 1 aprilie 2021, până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, în condițiile contractului existent.

Or, din prevederile contractului de arendă a terenului aferent nr. 1 din 1 aprilie 2020 se atestă că pe terenul cu suprafața de 35,56 ha sunt amplasate clădiri și construcții cu destinație de producere agricolă și locativă, care aparțin CAP „Agrosargal”, fapt recunoscut și de pârâți.

A precizat că, CAP „Agrosargal” dispune de dreptul de a procura sau încheia contractul de arendă a terenului aferent, pe care sunt amplasate nemijlocit bunurile imobile necesare desfășurării activității cooperativei și și-a manifestat acordul și intenția la procurarea terenului aferent, precum și la încheierea contractului de arendă până la definitivarea documentației necesare încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Suplimentar a punctat că, de la reorganizarea colhozului „XX-Partsiezd” în CAP „Agrosargal” până în prezent au fost încheiate cu administrația publică locală

neîntrerupt contracte de arendă asupra terenurilor aferente construcțiilor și clădirilor cu destinație agricolă.

CAP „Agrosargal” și-a manifestat intenția de a procura terenurile aferente care constituie obiectul contractului de arendă nr. 1 din 1 aprilie 2020.

La 5 martie 2021, prin cererea adresată administrației publice locale, CAP „Agrosargal” a solicitat procurarea terenurilor, iar prin răspunsul nr. 432 din 2 iunie 2020, Primăria com. Sărata-Galbenă a confirmat că, este disponibilă să înainteze consiliului local un proiect de decizie privind vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente după stabilirea hotarelor conform legislației.

Mai consideră că, până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului cu destinație agricolă, cu suprafața de 35,56 ha, aferent clădirilor și construcțiilor, ce aparține CAP „Agrosargal” urmează a fi încheiat contractul de arendă, astfel încât să nu fie afectată continuitatea activității gospodăriei agricole.

Reclamanta și-a întemeiat acțiunea pe dispozițiile art. 15 și 37 ale Codului funciar, Legii nr. 121 din 4 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, precum și Hotărârii Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente.

Solicită reclamantul CAP „Agrosargal”, obligarea Primăriei com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești și Consiliului com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești încheierii contractului de arendă a terenului aferent cu suprafața de 35,56 ha, aferent clădirilor și construcțiilor ce-i aparțin cu drept de proprietate, situate în com. Sărata-Galbenă, r. Hîncești, începând cu 1 aprilie 2021, până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, în condițiile actului juridic din 1 aprilie 2020.

Poziţia instanţei de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni din 17 mai 2022, s-a respins ca fiind neîntemeiată acțiunea în contencios administrativ inițiată de CAP „Agrosargal” împotriva Consiliului și Primăriei com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești privind obligarea încheierii contractului de arendă a terenului aferent cu suprafața de 35,56 ha, aferent clădirilor și construcțiilor ce-i aparțin CAP „Agrosargal” (fostul colhoz „XX-Partsiezd”), situat în com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești, începând cu 1 aprilie 2021 până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, în condițiile actului juridic din 1 aprilie 2020.

Solicitarea apelantului:

Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, la data 02 iunie 2022 CAP „Agrosargal”, a declarat cerere de apel, solicitând admiterea acesteia, casarea hotărârii Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni din 17 mai 2022, cu emiterea unei noi decizii prin care acțiunea reclamantei să fie admisă.

Termenul de declarare a apelului:

Potrivit art.232 alin.(1) și (2) din Codul administrativ, apelul se depune la

instanţa de judecată care a emis hotărîrea contestată în termen de 30 de zile de la pronunţarea dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu stabileşte un termen mai mic.

Motivarea apelului se prezintă la instanţa de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărîrii motivate.

Din materialele cauzei rezultă că, dispozitivul hotărârii instanţei de fond a fost pronunțat public la 17 mai 2022, apelul fiind declarat de la data de 02 iunie 2022, la data de 09 iunie 2022, apelanta CAP „Agrosargal”, a recepționat hotărârea motivată, iar la data de 08 iulie 2022, CAP „Agrosargal” a depus motivarea apelului, astfel Colegiul constată că, apelul nemotivat și apelul motivat au fost depuse în interiorul termenului legal.

Argumentele participanților la proces:

În motivarea cererii de apel a reiterat apelanta asupra circumstanțelor de fapt ale cauzei, ce au fost invocate și în acțiunea depusă la 29 aprilie 2021, specificând că prima instanţă în mod neîntemeiat a dispus respingerea ca fiind neîntemeiată a cererii de chemare în judecată depusă de CAP „Agrosargal” fapt pentru care urmează a fi casată hotărârea judecătorească cu pronunţarea unei noi hotărâri de admitere a cererii de chemare în judecată.

Susține că, hotărârea este argumentată în principiu pe transcrierea unui şir de prevederi legale, fără a conţine o motivare clară asupra chestiunilor de fapt puse în discuţie de către CAP „Agrosargal” prin cererea sa de chemare în judecată şi în ce mod prevederile legale transcrise se raportează la situaţia de fapt din speţă.

Consideră că, instanţa a interpretat eronat prevederile contractulale şi obligaţiile autorităţii publice locale în raport cu CAP „Agrosargal” în ceea ce ţine încheierea contractului de arendă a terenului de referință, obiect al litigiului.

Afirmă apelanta că, instanţa incorect a concluzionat că ţine de obligaţia CAP „Agrosargal” de a perfecta setul de documente întru înstrăinarea terenurilor şi că CAP „Agrosargal” nu ar deţine dreptul de proprietate asupra clădirilor/construcţiilor amplasate pe terenul solicitat de a fi transmis în arendă, inclusiv solicitat de a fi înstrăinat.

Declară că, instanţa de judecată nu a examinat cauza prin prisma cerinţei cererii de chemare de judecată, care constă în legiferarea relaţiilor funciare asupra terenului, care de facto este folosit de CAP „Agrosargal” în activitatea sa de producere agricolă ca urmare a amplasării construcţiilor sale.

Relevă la faptul că, construcţiile CAP „Agrosargal” sunt legate nemijlocit de terenul asupra căreia se solicită încheierea contractului de arendă şi că este în continuare în posesia apelantei rezultă din prevederile pct. 3.3.4 a contractului de arendă nr. 1 din 01.04.2020, prin care este specificat că obligaţia de restituie a terenului arendatorului apare doar în cazul în care ultimul compensează arendaşului costul bunurilor imobile amplasate pe teren. Instanţa de judecată nu a luat în consideraţie că CAP „Agrosargal” continuă în mod legal să posede şi să

folosească terenul aferent construcţiilor sale, iar încheierea unui contract de arendă este în scopul de a legifera achitarea plăţii de arendă în beneficiul administraţiei publice locale până la definitivarea pregătirii documentaţiei necesare efectuării tranzacţiei de vînzare-cumpărare a terenului.

Indică că, instanţa nu a luat în consideraţie că până la expirarea contractului de arendă, CAP „Agrosargal" şi-a manifestat acordul şi voinţa de a cumpăra terenul aferent cu suprafaţa de 35.56 ha, solicitare care nu a fost respinsă de către administraţia publică locală, fiind indicat doar asupra necesităţii pregătirii documentaţiei necesare efectuării tranzacţiei.

Comunică apelantul că, reieşind din faptul că administraţia publică locală în calitate de arendator şi-a asumat, prin prisma clauzelor contractuale, angajamentul de a pregăti documentaţia necesară efectuării tranzacţiei vânzare-cumpărare a terenului care continuă a fi în posesia CAP ..Agrosargal", se necesită încheierea contractului de arendă a terenului pentru perioada până la încheierea contractului de vînzare-cumpărare, astfel încât CAP „Agrosargal" să aibă temeiul de drept de a achita plata de arendă pentru terenul folosit, iar administraţia publică locală să beneficieze de această plată în condiţiile legale.

Indică că, din analiza raţionamentelor sale juridice, instanţa de judecată nu a luat în consideraţie circumstanţele cauzei, care combat concluzia sa, precum că CAP „Agrosargal" nu deţine dreptul de proprietate asupra clădirilor/construcţiilor amplasate pe terenul solicitat de a fi transmis în arendă.

Afirmă că, faptul că pe rolul instanţei de judecată se află acţiunea CAP „Agrosargaf privind constatarea posesiei, folosinţei şi dispoziţiei bunurilor imobile, nu atestă că apelanta nu ar deţine dreptul de proprietate asupra bunurilor, în modul indicat de instanţa de fond.

Opinează apelantul că, instanţa a interpretat eronat obiectul cererii de chemare în judecată, iar în al doilea rînd, instanţa nu era în drept să se expună asupra obiectului acţiunii date. Acţiunea înaintată este o acţiune în constatare a posesiei, folosinţei şi dispoziţiei bunurilor imobile în drept de proprietate. Bunurile imobile care fac obiectul acţiunii aparţin CAP „Agrosargal", dar având în vedere că bunurile imobile au fost construite în perioada de activitate a colhozului „XX-Partsiezd", iar prevederile legale în vigoare la acea etapă nu prevedeau o modalitate de autentificare a documentelor ce confirmă dreptului de proprietate şi înregistrare a drepturilor într-un registru public, conform prevederilor Legii nr. 1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile, este necesar aportul instanţei de judecată pentru constatarea dc posesiei, folosinţei şi dispoziţie asupra bunurilor imobile aflate în proprietate, fapt pentru ce s-a depus o cerere în constatare.

Opinează că, este eronată concluzia instanţei precum că CAP „Agrosargal" nu deţine drept de proprietate asupra construcţiilor agricole. Acest raţionament rezultă din interpretarea greşită a situaţiei de fapt şi probelor administrate în

prezenta cauză şi examinarea superficială a problemei de drept puse în discuţie. Instanţa a confundat existenţa dreptului de proprietate cu situaţia lipsei actelor de proprietate, or lipsa actelor de proprietate nu atestă în mod implicit inexistenţa dreptului de proprietate.

Afirmă că, instanţa de fond nu a luat în consideraţie că în vederea legiferării relaţiilor funciare, administraţia publică locală a comunei Sărata Galbenă, raionul Hînceşti, anual încheia cu CAP „Agrosargal" contracte de arendă asupra terenurilor aferente construcţiilor agricole pentru a asigura continuitatea activităţii agricole. Prin urmare, concluzia instanţei precum că CAP „Agrosargal" nu deţine documente asupra construcţiilor şi nu poate fi încheiat contractul de arendă nu are suport faptic, or în aceleaşi circumstanţe administraţia publică locală încheia constat contracte de arendă asupra terenurilor aferente, iar lipsa de documente nu a fost un impediment în legiferarea posesiei şi folosinţei acestora.

Precizează că, instanţa eronat a concluzionat că CAP „Agrosargal" avea obligaţia să pregătească şi să prezinte documentaţia necesară efectuării tranzacţiei de vînzare-cumpărare, or atît din pct. 1.6 a contractului, cît şi prin scrisoarea nr. 147 din 10 februarie 2021 administraţia publică locală în calitate de arendator şi-a asumat responsabilitatea şi angajamentul în pregătirea documentaţiei necesare. Prin urmare, instanţa de fond nejustificat a pus această sarcină în seama CAP „Agrosargal" şi nu a analizat corespunzător conţinutul scrisorii nr. 147 din 10 februarie 2021 şi a prevederilor pct. 1.6 a contractului de arendă a terenului aferent nr. 1 din 01 aprilie 2020.

Explică apelantul că, însuşi intimata a indicat că contractul va fi prelungit după prezentarea setului de documente. Nepregătirea documentaţiei de către administraţia publică locală în calitatea sa de arendator este o omisiune a ultimei şi nu poate fi pusă pe seama apelantei.

Invocă că, argumentul instanţei precum că administraţia publică nu poate fi obligată la încheierea contractului de arendă rezultă din aprecierea eronată a circumstanţelor faptice, or însuşi administraţia publică locală şi-a asumat angajamentul de a perfecta actele şi a prelungi contractul, iar răspunsul din 05.04.2021 este în contradicţie cu obligaţia contractuală asumată. Important este faptul că prin încheierea contractul de arendă a terenului aferent nr. 1 din 01 aprilie 2020 părţile şi-au manifestat consimţământul, care este unul valabil.

În ședința instanței de apel, reprezentantul apelantului CAP „Agrosargal", avocatul Iovu Tatiana, a susținut cererea de apel, solicitând admiterea acesteia în sensul formulat.

Reprezentantul intimatului Consiliul com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești și Primăria com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești în ședința instanței de apel nu s-a prezentat, deși a fost citat legal despre data, ora și locul examinării cauzei, solicitând examinarea cauzei în lipsa sa, astfel prin prisma dispozițiilor art. 239

alin. (2) Codul administrativ, Completul a decis examinarea cauzei în lipsa intimatului.

Aprecierea instanţei de apel:

Potrivit art.195 Codul administrativ, procedura acţiunii în contenciosul administrativ se desfăşoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepţia art.169–171.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, examinînd cererea de apel, instanţa de apel adoptă una dintre următoarele decizii – respinge apelul.

Potrivit art.194 alin.(1) Cod administrativ, în procedura în prima instanță, în procedura de apel și în procedura de examinare a recursurilor împotriva încheierilor judecătorești se soluționează din oficiu probleme de fapt și de drept.

În conformitate cu prevederile art.231 alin.(2) din Codul administrativ, pentru procedura în apel se aplică corespunzător prevederile cap. II din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.

Potrivit art.219 alin.(1) – (3) din Codul administrativ, instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți. Instanța de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greșelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete și pentru depunerea tuturor declarațiilor necesare constatării și aprecierii stării de fapt. Instanța de judecată indică asupra aspectelor de fapt și de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanții la proces. Instanța de judecată nu are dreptul să depășească limitele pretențiilor din acțiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanții la proces.

În corespundere cu prevederile art.221 alin.(2) din Codul administrativ, pentru procedura în apel se aplică corespunzător prevederile cap. II din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.

Prevederile art.220 alin.(1) Cod administrativ, stabilesc că, obținerea probelor în procedura contenciosului administrativ are loc conform art. 87–93.

Din conținutul art.93 din Codul administrativ, se stabilește sarcina probațiunii, potrivit căreia, fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretenția. Prin derogare de la prevederile alin.(1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale. Reglementări suplimentare sau derogatorii sînt admisibile doar în baza prevederilor legale.

În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din

dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

Astfel, instanţa de apel, verificând legalitatea şi temeinicia hotărârii primei instanţe, constată că aceasta urmează a fi menţinută, ori concluziile primei instanţe, expuse în hotărâre, sunt în corespundere cu circumstanţele cauzei şi normele de drept material au fost aplicate corect.

Circumstanțele de fapt ale cauzei:

Din materialele cauzei se atestă că, prin scrisoarea Primarului com. Sărata Galbenă, r-nul Hîncești nr. 147 din 10 februarie 2021, CAP „Agrosargal" a fost informată că, contractul de arendă a terenurilor aferente nr. 1 semnat la 1 aprilie 2020, nu va fi prelungit, din motiv că clădirile amplasate pe teren nu sunt înregistrate și terenurile nu pot fi „aferente clădirilor", iar arendatorul se obligă să pregătească documentația și să prezinte setul de acte conform pct. 13 și 14 pct. (1), (2), (3), (4), (5) ale Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1248/2008, iar după prezentarea setului de documente contractul va fi prelungit. (f.d.16, vol. I)

La 30 martie 2021, CAP „Agrosargal" a depus cerere privind încheierea contractului de arendă a terenului aferent cu suprafața de 35,56 ha, clădirilor și construcțiilor ce aparțin CAP „Agrosargal" (fostul colhoz „XX-Partsiezd"), situat în com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești, începând cu 1 aprilie 2021, până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, în condițiile actului juridic din 1 aprilie 2020, invocându-se că, nu a fost examinată cererea de vânzare-cumpărare a terenului. (f.d.7, vol. I)

Prin răspunsul Primarului com. Sărata Galbenă nr. 313 din 5 aprilie 2021, CAP „Agrosargal" a fost informată că, urmează să prezinte setul de acte conform pct. 13 și 14 alin. (1), (2), (3), (4), (5) ale Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008. Totodată, i-a fost comunicat și faptul că, contractul de arendă aferent nr. 1 din 1 aprilie 2020 nu este valabil. (f.d.14, vol. I)

Totodată, prin răspunsul Primarului com. Sărata Galbenă nr. 390 din 5 mai 2021, CAP „Agrosargal" a fost informată că, cererea va fi examinată la ședința Consiliului com. Sărata Galbenă, însă urmează a fi prezentate actele stabilite la pct. 29^4, 29^5, 29^6 ale Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008. (f.7-8, dosar administrativ)

În dezacord cu neadoptarea actului administrativ individual favorabil, prin acțiunea depusă la 29 aprilie 2021, CAP „Agrosargal" a solicitat Consiliului și Primăriei com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești obligarea încheierii contractului de arendă a terenului aferent cu suprafața de 35,56 ha, aferent clădirilor și

construcțiilor ce-i aparțin cu drept de proprietate, situate în com. Sărata-Galbenă, r. Hîncești, începând cu 1 aprilie 2021 până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, în condițiile actului juridic din 1 aprilie 2020.

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

Conform art. 20 Cod administrativ, dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acţiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanţele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

Conform art. 39 Cod administrativ, (1) Controlul judecătoresc al activităţii administrative este garantat şi nu poate fi îngrădit. (2) Orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art.17 sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanţei de judecată competente.

Conform art. 189 alin. (1) Cod administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ.

Conform art. 10 alin. (1) Cod administrativ, actul administrativ individual este orice dispoziţie, 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 naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Iar din analiza solicitărilor înaintate, se atestă că acțiunea dedusă judecății este una în obligare conform art.206 Cod administrativ.

Completul judiciar atestă că, CAP „Agrosargal” este subiect de sesizare a instanței de contencios administrativ, a depus acțiunea în termen, iar acțiunea depusă nu este exceptată de la controlul judiciar, prin urmare motive de inadmisibilitate a acțiunii în conformitate cu prevederile art. 207 alin. (2) din Codul administrativ, la caz nu sunt, din care motive, acțiunea este admisibilă și pe cale de consecință se va purcede la examinarea pe fond a acesteia.

Potrivit art. 3 alin. (2) Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28.12.2006, autorităţile administraţiei publice locale beneficiază de autonomie decizională, organizaţională, gestionară şi financiară, au dreptul la iniţiativă în tot ceea ce priveşte administrarea treburilor publice locale, exercitîndu-şi, în condiţiile legii, autoritatea în limitele teritoriului administrat.

Potrivit art.14 alin.(2) lit. d) Legea nr. 436 din 28.12.2006, 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: d) decide în privința actelor juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii;

Iar art. 77 Legea nr. 436 din 28.12.2006, (2) Actele juridice de administrare și de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale se încheie cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

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

Iar pct. 6 al Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea şi locațiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008, vînzarea sau locaţiunea/arendă terenurilor aferente din domeniul privat al unităţilor administrativ-teritoriale/UTA Găgăuzia se efectuează de către autorităţile administraţiei publice locale, la decizia consiliilor locale. În decizie se va indica numărul cadastral, suprafaţa şi adresa terenului.

Totodată, pct. 7 al Regulamentului stabilește că, cumpărător sau locatar/arendaş al terenului aferent (în continuare – *Cumpărător*) poate fi proprietarul bunului privatizat sau privat, amplasat pe acest teren.

În cazul în care proprietar al obiectului privatizat sau privat este o întreprindere, în calitate de cumpărător sau locatar/arendaş al terenului aferent poate acţiona numai această întreprindere. Acţionarii (participanţii) întreprinderii nu pot acţiona în calitate de Cumpărător sau locatar/arendaş în nume propriu.

Prevederile pct. 13 al Regulamentului stabilesc că, pentru vînzarea-cumpărarea terenurilor aferente din domeniul privat al unităţilor administrativ-teritoriale, cumpărătorul depune pe numele primarului din localitatea în care este amplasat terenul o cerere de modelul indicat în anexa nr. 1 la prezentul Regulament.

Totodată pct. 14 al Regulamentului indică că, la cerere Cumpărătorul anexează:

1) schema terenului aferent, elaborată de serviciile specializate ale autorităţilor administraţiei publice locale sau de întreprinderile licenţiate în domeniul urbanismului şi planul geometric elaborat în modul stabilit;

2) extrasul din Registrul de stat al unităţilor de drept – pentru persoanele juridice şi întreprinderile individuale, iar copia buletinului de identitate sau a pașaportului –pentru persoanele fizice;

3) extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A şi B, în original, sau copia autentificată şi copia documentelor în baza cărora a fost înscris în Registru dreptul de proprietate asupra bunului, amplasat pe terenul solicitat spre cumpărare;

4) autorizaţia de construcţie şi actul de inspectare a construcţiei în cazul construcţiilor nefinalizate;

5) contractul de arendă asupra terenului aferent, după caz.

Dispozițiile pct. 29^3 a Regulamentului prevăd că, terenurile proprietate publică ale unităţilor administrativ-teritoriale/UTA Găgăuzia se transmit în locaţiune/arendă de autorităţile administraţiei publice locale respective.

Iar pct. 29^5 al Regulamentului statuează că, la demers proprietarul construcției va anexa:

1) schema terenului aferent (studiul de fezabilitate), elaborată în modul stabilit;

2) extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A şi B, în original sau copie autentificată;

3) copia deciziei privind înregistrarea persoanei juridice, autentificată de conducător, extrasul din Registrul de stat al persoanelor juridice şi numărul telefonului de contact;

4) copia buletinului de identitate sau a pașaportului solicitantului, pentru persoanele fizice, şi numărul telefonului de contact.

Fiind investită cu judecarea prezentei cauze, Judecătoria Hîncești, sediul Ialoveni prin hotărârea din 17 mai 2022 a respins acțiunea în contencios administrativ a reclamantului CAP „Agrosargal”.

Completul judiciar constată că, hotărîrea instanței de fond este întemeiată, a fost adoptată cu aprecierea corectă a probelor administrate și aplicarea justă a normelor de drept material și procedural, reieșind din următoarele motive.

Astfel, Completul specializat atestă că, CAP „Agrosargal” contrar dispozițiilor pct. 29^5 al Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea şi locaţiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008, la cerere nu a anexat, schema terenului aferent (studiul de fezabilitate), elaborată în modul stabilit; extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A şi B, în original sau copie autentificată; copia deciziei privind înregistrarea persoanei juridice, autentificată de conducător, extrasul din Registrul de stat al persoanelor juridice şi numărul telefonului de contact; copia buletinului de identitate sau a pașaportului solicitantului, pentru persoanele fizice, şi numărul telefonului de contact. (f.d.7, vol. I)

Totodată, deși s-au anexat la materialele cauzei, copiile de pe dosarele tehnice, lucrările cadastrale la nivel de clădiri principale și accesorii, cu planul clădirilor, planul geometric, fișele rezultatelor lucrărilor cadastrale la nivel de teren și clădiri accesorii, Anexe la planul clădirii (f.d.137-246, vol. I, f.d.1-54, vol. II)

lipsește schema terenului aferent (studiul de fezabilitate), elaborată în modul stabilit și extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A şi B, în original sau copie autentificată.

Conform art. 510 alin. (2) Codul civil, în cazul bunurilor imobile, *dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înregistrării în registrul bunurilor imobile*, cu excepţiile prevăzute de lege.

Mai mult ca atât, prin decizia Registratorului SCT Hîncești din 30 octombrie 2019 privind respingerea cererii de înregistrare a dreptului de proprietate, în temeiul art. 31 alin. (1) lit. c) al Legii cadastrului bunurilor imobile, a fost respinsă cererea de înregistrare a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, din motiv că lipsesc actele de conferire a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale *****, inclusiv înregistrarea dreptului de proprietate asupra taberei aflate la pădurea de stat și asupra brigăzii de tractoare din sectoarele 105 și 311. Mai mult, s-a indicat că unele bunuri nici nu au putut fi identificate de către solicitant. (f.d.247, vol. I)

În temeiul art. 500 Cod civil, (1) Proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului.

(2) Dreptul de proprietate este perpetuu.

Conform art. 501 Cod civil, (1) Proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă.

(2) Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii.

Completul specializat atestă că, autoritatea publică în virtutea calității sale de proprietar al terenurilor pe care sunt amplasate bunurile de referință aflate la balanța CAP ,,Agrosargal”, poate dispune liber de bunurile ce-i aparțin cu titlu de proprietate, astfel în virtutea dreptului discreționar cu care este împuternicită autoritatea publică în calitate de proprietar aceasta este liberă să încheie acte juridice în privința bunurilor sale sau să nu încheie acte de dispoziție în acest sens, corespunzător, corect a statuat prima instanță că aceasta nu poate obliga autoritatea publică la semnarea unui contract de dare în arendă al terenului în contextul în care este reglementată strict procedura de înstrăinare al bunurilor – organizarea licitației publice, iar instanța nu-și poate aroga substituirea competențelor autorității publice.

Mai mult ca atât, partea reclamantă nu a indicat temeiuri legale pentru a obliga autoritatea publică de a prelungi contractul, or, încă de la data semnării contractului, s-a stabilit expres la pct. 1.2 faptul că, termenul de valabilitate al contractului începe de la 1 aprilie 2020 și expiră la 1 aprilie 2021. (f.d. 10-11, vol.I).

În altă ordine de idei, pct. 1.5 și 1.6 ale contractului stabilesc că, după expirarea termenului de contract, în condițiile când nu se va încheia un alt contract

de arendă, arendașul va cumpăra terenul public în cauză în corespundere cu prevederile legislației.

În momentul când arendașul va solicita, până la expirarea termenului de arendă, să cumpere terenul public arendat, arendatorul se obligă să pregătească documentația necesară efectuării tranzacției date și să semneze documentele de rigoare.

Astfel, după cum atestă actele cauzei, CAP ,,Agrosargal" la 5 martie 2021 s-a adresat cu cerere Consiliului com. Sărata Galbenă, r-nul Hîncești, prin care a solicitat cumpărarea terenului aferent și abia la 30 martie 2021, cu o zi înainte de a expira contractul de arendă, a depus cerere privind încheierea contractului de arendă a terenului aferent cu suprafața de 35,56 ha aferent clădirilor/construcțiilor, începând cu 1 aprilie 2021 până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, în condițiile contractului existent, însă autoritatea publică locală prin răspunsurile sale, a informat reclamanta că, aceasta urmează să prezinte setul de acte conform pct. 13 și 14 alin. (1), (2), (3), (4), (5) ale Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008 pentru aprobarea.

Totodată, autoritatea publică a menționat că, contractul de arendă a terenului aferent nr. 1 din 1 aprilie 2020 nu mai este valabil. (f.d.12-13, 14-16, vol. I)

Respectiv, se deduce că, beneficiarul contractului de arendă nu a acționat în corespundere cu pct. 1.5. și 1.6 ale contractului de arendă, întrucât nu au fost prezentate de către CAP ,,Agrosargal" autorității publice locale setul de documente prevăzut în Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, astfel încât este imposibilă soluționarea chestiunii adresate şi acest fapt nu i se poate imputa Consiliului sau Primăriei com. Sărata Galbenă, r-nul Hîncești.

Pe cale de consecință, corect a statuat prima instanță că în contextul în care CAP ,,Agrosargal" a depus o cerere cu privire la cumpărarea terenului al terenului aferent încă la 05 martie 2021, acestuia nu îi este îngrădit dreptul să solicite vânzarea-cumpărarea terenului aferent, însă acest procedeu urmează a fi realizat în concordanță cu legislația în vigoare, cu anexarea la cerere și actelor stabilite expres prin Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, fapt ce a fost omis de către reclamantul-apelant.

Corespunzător, apelantul nu a combătut nicidecum concluzia primei instanțe că, în condițiile în care autoritatea pârâtă a motivat imposibilitatea acordării în arendă a terenului solicitat, din lipsa de acte, CAP ,,Agrosargal" nu poate solicita obligarea administrației publice locale de a încheia contractul de arendă, din moment ce autoritatea pârâtă dispune de pârghii legale în ceea ce privește respectarea condițiilor instituite de lege, privind darea în arendă a terenului, reieșind din prevederile enunțate supra.

La rândul său, reclamanta nu a invocat careva temei legal, care ar impune obligația Consiliului și Primăriei com. Sărata Galbenă de a încheia şi de a semna un nou contract de arendă, or argumentul reclamantei precum că, anterior au fost încheiate contracte de arendă, nu poate servi temei de admitere a acțiunii în sensul formulat, aceasta deoarece autoritățile publice și instanțele de judecată competente trebuie să acționeze în conformitate cu legea și alte acte normative.

Mai mult, după cum a fost expus supra construcțiile/clădirile amplasate pe terenul aferent solicitat de a fi transmis în arendă, nu sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile după CAP „Agrosargal", deși sunt incluse în Statutul CAP „Agrosargal", care conține o listă detaliată a lor, precum și în Lista bunurilor aflate la balanța CAP „Agrosargal" din 10 noiembrie 2021 (f.d.17-20, 102-108, 118-136 vol.I), iar acțiunea privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra clădirilor/construcțiilor în prezent se află pe rolul Judecătoriei Hîncești, sediul Central, fapt confirmat în ședința de judecată al instanței de apel de către reprezentantul reclamantului.

Prin urmare, nu poate pretinde reclamantul asupra faptului obligării Consiliului și Primăriei com. Sărata Galbenă să semneze contractul de arendă a terenului aferent, în lipsa unui temei legal, precum și în circumstanțele în care dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile aflate pe terenul autorității publice locale nu sunt înregistrate în modul corespunzător.

Instanța de apel notează că, contrar normelor de drept care reglementează sarcina probațiunii în contencios administrativ conform art. 93 alin. (1) Cod administrativ, apelanta nu a adus careva probe în susținerea pretențiilor în instanța de apel, prin urmare, Completul judiciar concluzionează că instanța de fond just a aplicat normele legale relevante la circumstanțele speței, a dat apreciere completă obiectivă şi sub toate aspectele probelor, iar hotărîrea dată este legală şi întemeiată, adoptată cu respectarea drepturilor şi intereselor legitime ale participanţilor la proces.

Deasemenea, Completul judiciar mai consideră important de remarcat faptul că, apelanta utilizînd calea de atac, în limite legale nu a prezentat în instanța de apel probe, pe care nu a avut posibilitatea să le prezinte instanței de fond și care ar fi de natură să răstoarne concluziile expuse în hotărîrea contestată, iar esența alegațiilor din apel sunt similare celor expuse în fața primei instanțe, care au fost dezbătute și corect respinse.

Astfel, din considerentele menționate şi având în vedere că hotărârea primei instanţe este legală şi întemeiată, iar argumentele invocate de către apelantă sunt nefondate şi combătute integral prin constatările expuse supra, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat de CAP „Agrosargal" şi a menţine hotărârea primei instanţe.

În conformitate cu prevederile art.240 alin.(1) lit. a) Cod administrativ, art. 389-390 CPC, Completul de contencios administrativ din cadrul Colegiului civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru,

D E C I D E :

Apelul declarat de CAP „Agrosargal”, se respinge.

Se menține hotărârea Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni din 17 mai 2022.

Decizia cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni.

Preşedintele şedinţei,

Judecătorul Sîrbu Victoria

Judecătorii Braga Angela

Cașcaval Andrei