Instanța de fond: Judecătoria Criuleni, sediul central (jud. Alexandru Motricală)
Dosarul nr. 3a-998/23 (2-22007264-02-3a-17082023)

Republica Moldova
Curtea de Apel Chişinău
D E C I Z I E

26 martie 2024 mun. Chişinău

Colegiul Civil, Comercial şi de Contencios Administrativ al
Curţii de Apel Chişinău

Având în componenţa sa:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Mîra Ghenadie
Judecătorii Dașchevici Grigore și Bostan Angela
Grefier Tăbîrță Victoria

Judecînd în şedinţă publică, cererea de apel declarată de SRL„Mirolux-Plus” asupra hotărârii Judecătoriei Criuleni, sediul Central din 07 februarie 2023, adoptată la acțiunea în contencios administrativ depusă de SRL„Mirolux-Plus” împotriva Primăriei s.Molovata r-nul Dubăsari și Consiliului sătesc Molovata, r-nul Dubăsari, terț SRL „Goiana Petr.Co”, privind anularea deciziilor Consiliului sătesc Molovata, r-nul Dubăsari nr.01-18 din 03.05.2018 și nr.01-06 din 01.04.2022, a acordului de reziliere a contractului de arendă nr.1/2019 din 30.01.2019, a răspunsului primarului s.Molovata, r-nul Dubăsari nr.05 din 12.01.2021 la cererea prealabilă, constatarea neexaminării în termen a cererii prealabile şi încasarea cheltuielilor de judecată,

C O N S T A T Ă:

Obiectul acţiunii, circumstanţele cauzei.

La data de 17.01.2022 SRL „Mirolux-Plus” a depus împotriva Primăriei s.Molovata și Consiliul sătesc Molovata, r-nul Dubăsari, terț interesat SRL „Goiana Petr.Co” acţiunea în contencios administrativ pe care a concretizat-o ulterior la 15.08.2022 privind anularea deciziilor Consiliului sătesc Molovata, r-nul Dubăsari nr.01-18 din 03.05.2018 și nr.01-06 din 01.04.2022, a acordului de reziliere nr.1/2019 din 30.01.2019, a răspunsului primarului s.Molovata, r-nul Dubăsari nr.05 din 12.01.2021 la cererea prealabilă, constatarea neexaminării în termen a cererii prealabile şi încasarea cheltuielilor de judecată (f.d.6-15).

În motivarea acţiunii reclamanta a indicat că, în temeiul cererii nr.3801/10/5210 depusă de Primăria satului Molovata şi SRL „Goiana Petr.Co” la data de 20.10.2010, în registrul bunurilor imobile a fost înregistrat Contractul de arendă nr.8 din 01.10.2010, încheiat între Primăria satului Molovata şi SRL „Goiana Petr.Co”.

Potrivit contractului şi registrului bunurilor imobile, SRL „Goiana Petr.Co”, este deţinătorul dreptului de arendă asupra terenului nr. cadastral *****, cu adresa r-nul Dubăsari, s.Molovata, extravilan, modul de folosinţă agricol cu suprafaţa de 7,0775 ha, conform hotarelor indicate în planul cadastral anexat la contract.

Termenul contractului fiind de 30 (treizeci) ani, de la data de 01.10.2010 pînă la 01.10.2040.

La data de 13.10.2010, contractual de arendă nominalizat a fost înregistrat cu nr.8 în registrul de stat al deţinătorilor de teren, ţinut de Primăria s.Molovata, r-nul Dubăsari.

La data de 29.12.2018, SRL „Goiana Petr.Co”, a notificat Primarul, Primăria şi Consiliul satului Molovata, r-nul Dubăsari despre faptul că intenţionează să cesioneze arenda terenului agricol nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 7 ha situat în s. Molovata, r-nul Dubăsari terţului SRL „Mirolux-Plus”, în legătură cu apariţia interesului legitim de a cesiona. Această notificare a fost lăsată fără răspuns.

Prin contractul de cesiune din 16 ianuarie 2019, încheiat între SRL „Goiana Petr.Co” (Cedent) şi SRL „Mirolux-Plus” (Cesionar), printre altele, cedentul a transmis Cesionarului drepturile de arendă funciară rezultate din contractul de arendă funciară nr.8 din 13.10.2010, a terenului înregistrat în registrul bunurilor imobile nr. cadastral *****.

Prin Cesiune, SRL „Mirolux-Plus” (Cesionar) a substituit SRL „Goiana Petr.Co” (Cedent) în toate drepturile şi obligaţiile ce reies din contractul de arendă numit mai sus, în limita contractului de cesiune.

Cesionarul, plăteşte impozitele şi taxele, inclusiv locale, şi pe bunurile imobile, funciare.

Prin cererea din 22.11.2021, nr.142, SRL „Mirolux-Plus”, a solicitat Primăriei satului Molovata, stabilirea hotarelor terenului nr. cadastral *****deţinut de SRL „Mirolux-Plus” solicitînd desemnarea unui reprezentant, în baza art.21 din Legea privind administraţia publică locală.

În loc de satisfacere a cererii, prin scrisoare nr.154 din 23.11.2021, Primarul a informat că la 30.01.2019, a fost reziliat contractul nr.8 din 01.10.2010, în temeiul acordului de reziliere nr.1/2019.

Anterior acestui acord, prin Decizia Consiliului sătesc Molovata nr.01-18 din 03.05.2018, a fost acceptată rezilierea contractului de arendă a terenului agricol nr.8 din 01.10.2010, cu suprafaţa de 0,0775 ha, codul cadastral *****.

Consideră, că atît Decizia nr.01-18 din 03.05.2018 cît şi Acordul de reziliere nr.1/2019 din 30.01.2019, sunt ilegale şi lovite de nulitate, fapt ce a determinat înaintarea cererii prealabile.

Consideră, că actul administrativ contestat Decizia nr.01-18 din 03.05.2018:

a) este ilegal în fond ca fiind emis contrar prevederilor legii;
b) este ilegal ca fiind emis cu încălcarea competenţei;
c) este ilegal ca fiind emis cu încălcarea procedurii stabilite.

Susține reclamantul că, Decizia nr.01-18 din 03.05.2018 este lovită de nulitate, din următoarele considerente:

Consiliul nu a decis cu privire la suprafaţa înregistrată în cadastru. Terenul cu nr. cadastral ***** are o suprafaţă de 7,0775 ha, decizia însă se referă la 0,0775 ha, suprafaţa de 7,00 ha, nefiind cuprinsă de Decizia Consiliului.

Decizia este neargumentată, aşa cum prevăd exigenţele legii. Prin Decizie nu se dispune rezilierea contractului de arendă. Decizia Consiliului local nu prevede revocarea Deciziei consiliului local privind darea în arendă (din anul 2010).

Acordul nr.1/2019 (act juridic subsidiar Deciziei nr.01-18 din 03.05.2018), este ilegal, deoarece i se încalcă dreptul SRL „Mirolux-Plus”, din următoarele considerente:

La data semnării contractului de cesiune, dreptul de arendă asupra terenului nr. cadastra *****, cu suprafaţa de 7,0775 ha, contractul de arendă era înscris în registrul bunurilor imobile. Aceleaşi date sunt înscrise şi în prezent.

Datele din cadastru reflectă situaţia juridică reală a raporturilor juridice patrimoniale.

Acordul a fost încheiat ulterior notificării privind cesiunea şi ulterior încheierii contractului de cesiune.

Primăria a consimţit tacit cu privire la cesiune, neexpediind vreun răspuns la notificarea privind cesiunea.

Menționează societatea reclamantă că, dreptul de arendă asupra terenului reprezintă un element al dreptului de proprietate, în accepţiiunea CEDO. Conform art.46 Constituţia Republicii Moldova, statul garantează fiecărui cetăţean dreptul de proprietate. Proprietatea este inviolabilă în condiţiile legii, iar averea dobîndită licit se află sub protecţia statului.

Susține că, legea aplicabilă este legea valabilă la momentul emiterii deciziei Consiliului local contestat şi a Acordului de reziliere, contestat.

Astfel, conform alin.(3) art.911 din Codul civil, contractului de arendă se aplică în modul corespunzător dispoziţiilor cu privire la locaţiune în măsura în care prezentul capitol nu prevede altfel.

Conform art.894 din Codul civil, (1) Locatarul este în drept ... să cesioneze locaţiunea numai cu consimţământul locatorului. Pentru aceasta, el este obligat să-l informeze pe locator despre intenţia sa şi să indice numele sau denumirea, adresa persoanei căreia intenţionează să-i subînchirieze bunul sau să-i cedeze locaţiunea.

(2) Locatorul nu poate să nu dea consimţământul la ... cesiunea locaţiunii dacă, după încheierea contractului de locaţiune, se naşte interesul legitim pentru locatar de a da bunul, integral sau parţial, unui terţ. ...

(3) Dacă nu consimte la sublocaţiune sau la cesiunea locaţiunii, locatorul este obligat să comunice, în termen de 15 zile, locatarului motivele; de altfel se consideră că a consimţit.

(7) Cesiunea locaţiunii eliberează locatarul anterior de obligaţii. În cazul închirierii unui alt bun decît imobilul de locuit, părţile pot stabili altfel.

Primăria satului Molovata, fiind notificată despre intenţia de a cesiona, nu a răspuns în termen de 15 zile de la notificare, fapt ce determină consimţământul tacit, reglementat de alin.(3) art.894 Cod civil.

Potrivit art.565 din Codul civil, regulile privind cesiunea creanţei se aplică în modul corespunzător şi în cazul cesiunii altor drepturi. Astfel, în speţă, se aplică corespunzător prevederile art.556-566.

A mai făcut referire reclamantul la prevederile art.,art.420, 465 și 523 Cod civil.

Deasemenea subliniind reglementările art.258 alin (1), (3) din Codul administrativ, a indicat că, actul administrativ a fost emis cu încălcarea procedurii şi anume a art.70 alin.(2), dar și art.118 Cod administrativ.

La caz consideră că, prin activitatea administrativă s-a încălcat şi continuă să se încalce: Dreptul de arendă (dreptul de posesie şi folosinţă), ca elemente ale proprietăţii, asupra terenului cu nr. cadastral *****, amplasat pe adresa r-nul Dubăsari, s.Molovata, extravilan, modul de folosinţă agricol, suprafaţa de 7,0775 ha, conform hotarelor indicate în planul cadastral anexat la contract.

Activitatea administrativă s-a materializat prin actul administrativ contestat Decizia nr.01-18 din 03.05.2018 cît şi Acordul de reziliere nr.1/2019 din 30.01.2019, şi a atentat la dreptul de posesiune şi folosinţă asupra terenului. Deasemenea s-a atentat la drepturile civile fundamentale, de a strînge roadele şi de a culege fructe. Pe de altă parte, reclamantul menționează că a plătit regulat impozitele şi taxele necesare ca titular al drepturilor încălcate.

Indică reclamantul că, în luna decembrie 2021, a înaintat în adresa pîrîţilor, o cerere prealabilă, prin care, „inter alia”, a solicitat anularea Deciziei Consiliului local Molovata, r-nul Dubăsari nr.01-18 din 03.05.2018, desfiinţarea Acordului de reziliere nr.1/2019 din 30.01.2019 (prin formele sale prevăzute de lege).

La data de 12.01.2022, ca răspuns la cererea prealabilă, Primarul s.Molovata (unul din cei trei destinatari-autorităţi administrative), a trimis un răspuns care-l consideră neîntemeiat şi ilegal.

Consiliul s.Molovata, nu a examinat cererea prealabilă în termenul stabilit de lege. Nu a expediat niciun răspuns, nici o Decizie - rezultat al examinării cererii prealabile. Primarul şi Primăria satului Molovata, nu a convocat şedinţa consiliului local în scopul examinării cererii prealabile, fapt ce contravine legii privind administraţia publică locală.

Din răspunsul la cererea prealabilă recepționat reclamantul desprinde următoarele:

- Raporturile juridice între s. Molovata şi SRL „Mirolux-Plus" sunt valabile;
- Decizia consiliului prevede doar o mică parte a terenului arendat (0,075 ha din 7,075 ha);
- Acordul de reziliere, nu a fost executat.
- Terenul arendat se află în posesiunea şi folosinţa reclamantului.
- Reclamantul achită impozitele şi taxele locale.

Potrivit art.20 din Codul 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.

Solicită reclamanta S.R.L. „Mirolux-Plus":

- A anula decizia Consiliului local Molovata r-nul Dubăsari nr.01-18 din 03.05.2018 „Cu privire la examinarea cererii S.R.L. „Goiana Petr.Co";

- A anula Acordul de reziliere nr.1/2019 din 30.01.2019;

-A anula răspunsul Primarului s.Molovata r-nul Dubăsari nr.5 din 12.01.2021 la cererea prealabilă;

- A anula decizia Consiliului local Molovata r-nul Dubăsari nr.01-06 din 01.04.2022 asupra cererii prealabile;

- A constata neexaminarea în termen a cererii prealabile din 11.01.2022 de către Consiliul s. Molovata;

- A încasa toate cheltuielile de judecată suportate (f.d.6-15, 143).

<u>Hotărîrea instanţei de fond ce constituie obiectul apelului.</u>

Prin hotărârea Judecătoriei Criuleni, sediul Central din 07 februarie 2023, a fost admisă parțial acţiunea înaintată de SRL „Mirolux-Plus" împotriva Primăriei s.Molovata r-nul Dubăsari și Consiliului sătesc Molovata, r-nul Dubăsari, terț interesat SRL „Goiana Petr.Co".

S-a constat neexaminarea în termen de către Consiliul sătesc Molovata, r-nul Dubăsari a cererii prealabile înaintată de SRL „Mirolux-Plus" la 11.01.2022.

În rest, pretențiile cu privire la anularea deciziilor Consiliului sătesc Molovata, r-nul Dubăsari nr.01-18 din 03.05.2018, nr.01-06 din 01.04.2022, a acordului de reziliere a contractului de arendă nr.1/2019 din 30.01.2019, a răspunsului primarului s.Molovata, r-nul Dubăsari nr.05 din 12.01.2021 la cererea prealabilă şi încasarea cheltuielilor de judecată, s-au respins ca fiind neîntemeiate.

<u>Verificarea admisibilităţii apelului;</u>

Invocând ilegalitatea hotărârii instanței de fond, în partea în care pretențiile formulate au fost respine, SRL „Mirolux-Plus" a declarat apel asupra hotărârii Judecătoriei Criuleni, sediul Central din 07 februarie 2023.

În conformitate cu prevederile art. 232 alin. (1) Cod 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. Instanţa de judecată care a

emis hotărîrea contestată transmite neîntîrziat apelul împreună cu dosarul judiciar, după motivarea hotărîrii, instanţei de apel.

Din materialele cauzei rezultă că, la caz hotărîrea instanţei de fond a fost pronunţată public la 07 februarie 2023, iar cererea de apel a fost depusă la 13 februarie 2023, prin urmare Completul judiciar constată că, apelul declarat de SRL „Mirolux-Plus" a fost depus în interiorul termenului legal.

Potrivit art. 232 alin. (2) Cod administrativ, *motivarea apelului se prezintă la instanţa de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărîrii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la instanţa de judecată care a emis hotărîrea contestată.*

În speță, hotărîrea motivată a fost notificată părții apelante SRL „Mirolux-Plus" la 25 iulie 2023, iar motivarea apelului a fost depusă la 15 august 2023, adică cu respectarea prevederilor art. 232 alin. (2) Cod administrativ.

Argumentele apelantului vis-a-vis de pretinsa ilegalitate a hotărîrii atacate cu apel.

În susținerea apelului, SRL „Mirolux-Plus" a reiterat argumentele de fapt și de drept indicate în cererea de chemare în judecată. A solicitat admiterea apelului, casarea hotărîrii instanței de fond, cu emiterea unei noi decizii prin care pretențiile reclamantei să fie admise integral în modul în care au fost formulate.

Argumentele participanţilor invocate în cadrul judecării apelului:

Reprezentantul părții apelante SRL „Mirolux-Plus", în ședința instanței de apel a susținut integral argumentele expuse în motivarea apelului, a solicitat admiterea acestuia în sensul formulat.

Reprezentantul părții intimate Primăriei s.Molovata r-nul Dubăsari și Consiliului sătesc Molovata, r-nul Dubăsari, Tatarciuc Ghenadie, în ședința instanței de apel a pledat pentru respingerea apelului declarat de SRL „Mirolux-Plus", cu menținerea hotărîrii Judecătoriei Criuleni, sediul Central din 07 februarie 2023, ca fiind legală și întemeiată.

Terțul SRL „Goiana Petr.Co", în şedinţa instanței de apel nu s-a prezentat din motive necunoscute, deşi a fost înştiinţată legal despre locul, data şi ora examinării cauzei, despre motivele neprezenței nu a informat instanța de apel, nu a înaintat cerere de amînare a ședinței sau de examinare în lipsa sa, motiv din care, pornind de la reglementările art.231 alin. (2) Cod administrativ, Completul judiciar a dispus judecarea cauzei în absenţa acesteia.

Audiind participanții prezenți la proces, studiind materialele dosarului şi înscrisurile administrate, verificând argumentele expuse în cererea de apel, Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău conchide că apelul declarat de SRL „Mirolux-Plus" urmează a fi admis cu casarea hotărîrii Judecătoriei Criuleni, sediul Central din 07 februarie 2023, din următoarele considerente.

Aprecierea instanţei de apel a argumentelor părţilor şi cadrului legal aplicabil speţei:

În conformitate cu prevederile art. 195 Cod 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.*

Potrivit dispoziţiilor art.219 alin.(1), (3) Cod administrativ, *(1) 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. (3) Instanța de judecată nu are dreptul să depășească limitele pretențiilor din acțiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanţii la proces.*

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) lit. c) Cod administrativ, *examinînd cererea de apel, instanţa de apel adoptă una dintre următoarele decizii- casează integral hotărîrea primei instanţe şi emite o nouă decizie.*

Potrivit dispoziţiilor art. 386 alin. (1) Cod de procedură civilă, *hotărîrea primei instanţe se casează sau se modifică de instanţa de apel dacă:*

a) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei nu au fost constatate şi elucidate pe deplin;

b) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei, pe care prima instanţă le consideră constatate, nu au fost dovedite cu probe veridice şi suficiente;

c) concluziile primei instanţe, expuse în hotărîre, sînt în contradicţie cu circumstanţele cauzei;

d) normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat.

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

În temeiul art.240 alin.(1) Cod de procedură civilă, *la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.*

Hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanţele care au importanţă la soluţionarea cauzei şi care au fost verificate în şedinţa de judecată multilateral, complet, fiind elucidate probele privind circumstanţele constatate ale cauzei.

Prevederile legale enunţate impun în mod expres, obligaţia instanţei de apel să verifice circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Respectiv, conform practicii CEDO instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze doar la însuşirea motivelor și concluziilor date de instanţa inferioară. (*Hirro Balani c. Spaniei*, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; *Georgiadis v. Greciei* nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău, analizând legalitatea hotărârii pronunţate în raport cu prevederile art.225 Cod administrativ; art. 239-241 CPC, concluzionează că hotărârea instanţei de fond este adoptată cu aprecierea eronată a normelor materiale în coroborare cu circumstanţele faptice ale cauzei, motiv din care urmează a fi casată cu emiterea unei noi decizii de respingere integrală a acțiunii înaintate de SRL ”Maxigor”.

<u>În fapt:</u>

Materialele cauzei atestă că, la data de 13.10.2010 între Primăria satului Molovata şi SRL „Goiana Petr.Co” a fost încheiat un contract de arendă funciară prin care ultima a luat în arendă terenul agricol cu nr. cadastral *****cu suprafaţa de 7,0775 ha situat în extravilanul s. Molovata, r-nul Dubăsari. Termenul de arendă convenit în pct.2.1 al contractului a fost stabilit de 30 (treizeci) ani, de la data de 01.10.2010 pînă la 01.10.2040 (f.d.82-83).

La data de 13.10.2010, contractual de arendă nominalizat a fost înregistrat cu nr.8 în registrul de stat al deţinătorilor de teren, ţinut de Primăria s.Molovata, r-nul Dubăsari, iar la 20.10.2010 în Registrul Bunurilor Imobile (f.d.37,87).

La data de 03.05.2018 examinînd cererea SRL „Goiana Petr.Co", prin care a solicitat procurarea terenului agricol arendat, iar în caz de refuz a cerut rezilierea contractului de arendă nr.8 din 01.10.2010, Consiliul sătesc Molovata a refuzat înstrăinarea terenului și prin Decizia nr.01-18 a acceptă rezilierea contractului de arendă a terenului agricol nr.8 din 01.10.2010 încheiat între Primăria Molovata și SRL „Goiana Petr.Co". (f.d.65, 66-69).

Ulterior, prin Decizia nr.02-01 din 03.07.2018 „Cu privire la corectarea unor erori comise în Decizia Consiliului sătesc nr.01-18 din 03.05.2018", în temeiul art.14 al Legii privind administrația publică locală nr.436-XVI din 28 decembrie 2006, Consiliul sătesc Molovata, r-nul Dubăsari a corectat eroarea ce ține de suprafața terenului din 0,0775 ha în 7,0775 ha (f.d.70, 71).

La data de 29.12.2018, SRL „Goiana Petr.Co", a notificat Primarul, Primăria şi Consiliul satului Molovata, r-nul Dubăsari despre faptul că intenţionează să cesioneze arenda terenului agricol nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 7 ha situat în s.Molovata, r-nul Dubăsari terţului „Mirolux-Grup" S.R.L.(f.d.28).

La data de 16.01.2019, între SRL „Goiana Petr.Co", în calitate de cedent şi SRL „Mirolux-Plus", în calitate de cesionar a fost încheiat contract privind transmiterea drepturilor de arendă funciară rezultate din contractul de arendă nr.8 din 13.10.2010, a terenului înregistrat în registrul bunurilor imobile nr. cadastral *****. Concomitent părțile au convenit în pct.6, că cesionarul SRL „Mirolux-Plus" va achita restanța pecuniară de 259 440 lei pe care cedentul SRL „Goiana Petr.Co" la acel moment o înregistra față de proprietar conform contractului de arendă (f.d.29-31).

La data de 30.01.2019 între SRL „Goiana Petr.Co" și primarul s.Molovata r-nul Dubăsari a fost semnat Acordul de reziliere nr.1/2019 a contractului nr.8 din 01.10.2010 de arendă funciară a terenului agricol cu nr. cadastral *****cu suprafaţa de 7,0775 ha situat în extravilanul s.Molovata, r-nul Dubăsari, părțile stipulînd că, contractul se reziliază începînd cu data de 30.01.2019, ca temei servind pct.6.3 al contractului, cererea de reziliere a contractului nr.11 din 17.04.2018, Decizia Consiliului sătesc Molovata nr.01-18 din 03.05.2018 și încheierea Judecătoriei Criuleni (sediul Dubăsari) din 27.12.2018 (f.d.39).

Prin cererea din 22.11.2021, nr.142, SRL „Mirolux-Plus" a solicitat Primăriei satului Molovata, stabilirea hotarelor terenului nr. cadastral *****solicitînd desemnarea unui reprezentant, în baza art.21 din Legea privind administraţia publică locală (f.d.35).

Prin răspunsul nr.154 din 23.11.2021, primarul a informat SRL „Mirolux-Plus" că în conformitate cu Decizia Consiliului sătesc Molovata nr.01-18 din 03.05.2018 s-a acceptat rezilierea contractului de arendă a terenului agricol cu nr.8 din 01.10.2010, încheiat între Primăria satului Molovata și SRL „Goiana Petr.Co". Totodată în conformitate cu Acordul de reziliere nr.1/2019 din 30.01.2018 încheiat între Primăria satului Molovata și SRL „Goiana Petr.Co" s-a reziliat contractul nr.8 din 01.10.2010, începînd cu data de 30.01.2019 (f.d.36).

La data de 11.01.2022, SRL „Mirolux-Plus" s-a adresat cu cerere prealabilă către Primăria s.Molovata r-nul Dubăsari și Consiliul sătesc Molovata, r-nul Dubăsari, solicitînd anularea Deciziei Consiliului sătesc Molovata, r-nul Dubăsari nr.01-18 din 03.05.2018, desființarea Acordului de reziliere nr.1/2019 din 30.01.2019 (prin formele sale prevăzute de lege) și suspendarea executării Deciziei Consiliului local s. Molovata, r-nul Dubăsari nr.01-18 din 03.05.2018 (f.d.19-25).

La 12 ianuarie 2022 sub nr.5, primarul satului Molovata, r-nul Dubăsari, examinînd cererea înaintată de către „Mirolux-Plus” S.R.L. a respins-o indicînd, că Acordul de reziliere a fost semnat, anume în sensul executării Deciziei nr.01-18 din 03.05.2018, astfel încît nici SRL „Goiana Petr.Co” și nici SRL „Mirolux-Plus” nu au achitat datoriile la plata pentru arendă, totodată, nu a fost semnat un act de predare-primire a terenului cu codul cadastral *****, cu suprafața de 7,0775 ha. Raporturile juridice nu au încetat, iar SRL „Mirolux-Plus” a achitat impozitul funciar doar pentru anul 2021, iar pentru anii trecuți, nici SRL „Mirolux-Plus” și nici cedentul arendaș SRL „Goiana Petr.Co” nu a plătit impozitul funciar pe terenul menționat (f.d.26-27, 85-86).

Potrivit Deciziei nr.01-06 din 01.04.2022 „Cu privire la examinarea cererii”, Consiliul local al s. Molovata, r-nul Dubăsari în baza art.14 al Legii nr.436-XVI din 28.12.2006 privind administrația publică locală, a respins cererea SRL „Mirolux-Plus” prin care a solicitat anularea Deciziei Consiliului local al s. Molovata, r-nul Dubăsari nr.01-18 din 03.05.2018, desființarea Acordului de reziliere nr.1/2019 din 30.01.2019 (prin formele sale prevăzute de lege) și suspendarea executării Deciziei Consiliului local al s. Molovata, r-nul Dubăsari nr.01-18 din 03.05.2018 (f.d.74), fapt menționat în procesul-verbal nr.01 din 01.04.2022 al ședinței extraordinare a Consiliului sătesc Molovata (f.d.75-81).

La 19.01.2022, SRL „Mirolux-Plus” a sesizat instanța de contencios administrativ cu prezenta acțiune prin care a solicitat anularea deciziilor Consiliului sătesc Molovata, r-nul Dubăsari nr.01-18 din 03.05.2018 și nr.01-06 din 01.04.2022, anularea acordului de reziliere nr.1/2019 din 30.01.2019, anularea răspunsului primarului s.Molovata, r-nul Dubăsari nr.05 din 12.01.2021 la cererea prealabilă, constatarea neexaminării în termen a cererii prealabile de către Consiliul s.Molovata şi încasarea cheltuielilor de judecată.

Admisibilitatea acţiunii:

Prevederi relevante ale Codului administrative sunt următoarele:

Articolul 20. *Acţiunea în contencios 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.

Articolul 39. *Accesul liber la justiţie*

(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.

Articolul 189. *Înaintarea acţiunii în contencios administrativ*

(1) Orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ.

Articolul 206. *Felurile acţiunilor în contencios administrativ*

(1) O acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru:

a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acţiune în contestare);

La caz, identificînd obiectul acțiunii, pornind de la stabilirea și analiza scopului urmărit de reclamant prin cerințele formulate, Completul judiciar menționează că reclamantul a formulat o acțiune în contestare.

Articolul 191. *Competenţa jurisdicţională pentru acţiunea în contencios administrativ*

(1) Cu excepţia cazurilor prevăzute la alin.(2) şi (3), judecătoriile soluţionează în fond toate acţiunile în contencios administrativ.

Articolul 196. *Competenţa teritorială pentru acţiunea în contencios administrativ*

(1) Acţiunea în contencios administrativ se depune la instanţa de judecată în a cărei rază teritorială îşi are sediul autoritatea publică care a desfăşurat activitatea administrativă contestată, daca legea nu prevede altfel.

Ținînd cont de obiectul acțiunii, sediul autorităților publice pîrîte și avînd în vedere prevederile art.191 alin.(1) Cod administrativ, examinarea prezentei cauze ține de competența Judecătoriei Criuleni, sediul Central, or obiectul acesteia nu se regăsește în excepțiile de la alin.(2) și (3) a art.191 Cod administrativ.

Astfel, acțiunea în contencios administrativ a fost înaintată de reclamant cu respectarea competenței jurisdicționale și teritoriale.

Articolul 17. *Dreptul vătămat*

Drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.

Articolul 39. *Accesul liber la justiţie*

(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.

Articolul 189. *Înaintarea acţiunii în contencios administrativ*

(1) Orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ.

Articolul 10. *Actul administrativ individual*

(1) 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.

Articolul 19. *Cererea prealabilă*

Cererea prealabilă este instituţia care oferă o cale de soluţionare prejudiciară a litigiilor administrative.

Articolul 162. *Scopul procedurii prealabile*

(1) Procedura prealabilă urmăreşte scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale.

(2) Dacă autoritatea publică nu soluţionează petiţia în termenele prevăzute de prezentul cod, persoana afectată este în drept să depună cerere prealabilă.

(3) Cererea prealabilă poate fi îndreptată spre:

a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual ilegal sau nul;

b) emiterea unui act administrativ individual.

Articolul 208. *Respectarea procedurii prealabile*

(1) Până la înaintarea acţiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepţiile prevăzute de lege.

La caz se atestă că, la data de 11.01.2022, SRL „Mirolux-Plus” s-a adresat cu cerere prealabilă către Primăria s.Molovata r-nul Dubăsari și Consiliul sătesc Molovata, r-nul Dubăsari, solicitînd anularea Deciziei Consiliului sătesc Molovata, r-nul Dubăsari nr.01-18 din 03.05.2018, desființarea Acordului de reziliere nr.1/2019 din 30.01.2019 (prin formele sale prevăzute de

lege) și suspendarea executării Deciziei Consiliului local s. Molovata, r-nul Dubăsari nr.01-18 din 03.05.2018 (f.d.19-25).

La 12 ianuarie 2022 sub nr.5, primarul satului Molovata, r-nul Dubăsari, examinînd cererea înaintată de către „Mirolux-Plus" S.R.L. a respins-o (f.d.26-27, 85-86).

În contextul dat urmează a fi menționat că una din pretențiile formulate de SRL „Mirolux-Plus" este constatarea neexaminării de către Consiliul sătesc Molovata în termen a cererii prealabile.

Instanța de fond, în hotărîrea emisă, *inter alia* a admis pretenția reclamantului și a constatat neexaminarea în termen de către Consiliul sătesc Molovata, r-nul Dubăsari a cererii prealabile înaintată de SRL „Mirolux-Plus" la 11.01.2022.

Completul judiciar apreciază ca neîntemeiată soluția instanței de fond expusă supra. Or, potrivit art.163 lit. a) Cod administrativ, procedura de examinare a cererii prealabile nu se efectuează dacă: actul administrativ individual este emis de către Guvern, un consiliu local sau Adunarea Populară a Găgăuziei.

La caz, prin cererea prealabilă SRL „Mirolux-Plus" a solicitat anularea Deciziei Consiliului sătesc Molovata, r-nul Dubăsari nr.01-18 din 03.05.2018, act care este emis de un consiliu local, în privința căruia procedura de examinare a cererii prealabile nu se efectuează.

Mai mult, prin cererea prealabilă SRL „Mirolux-Plus" a solicitat și desființarea Acordului de reziliere nr.1/2019 din 30.01.2019 (prin formele sale prevăzute de lege), care a fost semnat de Primăria satului Molovata și SRL „Goiana Petr.Co". Respectiv cu referire la actul menționat Consiliul sătesc Molovata nu este competent de a se pronunța.

Mai mult, art. 64 Cod administrativ prevede că, (1) Autoritatea publică este obligată să soluţioneze o cerere potrivit competenţelor sale şi în termenul stabilit de lege. (2) Refuzul de a primi sau a examina o cerere **se consideră drept respingere a cererii. Aceeaşi regulă se aplică şi în cazul nesoluţionării unei cereri în termen legal.**

Prin urmare, ținînd cont de prevederile enunțate supra, nesoluţionarea unei cereri în termen legal se consideră drept respingere a cererii.

Mai mult, și articolul 209. „Termenul de înaintare a acţiunii în contencios administrativ", prevede că, (1) Acţiunea în contestare şi acţiunea 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 soluţionarea acesteia**.

Totodată, instanța de apel va menționa că această cerință (cu privire la constatarea neexaminării în termen a cererii prealabile) nu se încadrează în nici una din felurile acțiunilor în contencios administrativ reglementate de art. 206 Cod administrativ, dar pornind de la asigurarea protecţiei efective a drepturilor, Completul judiciar conchide că aceasta face parte din acțiunea în contestare.

Prin urmare, instanța de fond neîntemeiat a admis pretenția reclamantului și a constatat neexaminarea în termen de către Consiliul sătesc Molovata, r-nul Dubăsari a cererii prealabile înaintată de SRL „Mirolux-Plus" la 11.01.2022.

Totodată, coroborând prevederile normelor legale citate anterior, cu circumstanțele de fapt ale cauzei, Completul judiciar statuează că, acțiunea înaintată de SRL „Mirolux-Plus" la 17.01.2022, a fost depusă în instanța de contencios administrativ în termen, cît și cu respectarea procedurii prealabile în partea pretențiilor care nu sunt exceptate de la respectarea acesteia, din care motive, instanța de fond corect a conchis asupra admisibilității acțiunii și a reținut spre examinare fondul cerințelor formulate în acțiune.

<u>Cu referire la fondul acțiunii:</u>

Articolul 224. *Hotărîrile instanţei de judecată*

(1) Examinînd acţiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri:

(1) Examinînd acţiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri:

a) în baza unei acţiuni în contestare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual, precum şi o eventuală decizie de soluţionare a cererii prealabile, dacă acestea sînt ilegale şi prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale;

f) respinge acţiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condiţiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit.a)–e).

Fiind învestită cu competența de soluționare a prezentului litigiu ca instanță de fond, Judecătoria Criuleni, sediul Central prin hotărîrea din 07 februarie 2023, a admis parțial acţiunea înaintată de SRL „Mirolux-Plus” împotriva Primăriei s.Molovata r-nul Dubăsari și Consiliului sătesc Molovata, r-nul Dubăsari, terț interesat SRL „Goiana Petr.Co”.

A constatat neexaminarea în termen de către Consiliul sătesc Molovata, r-nul Dubăsari a cererii prealabile înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „Mirolux-Plus” la 11.01.2022.

În rest, pretențiile cu privire la anularea deciziilor Consiliului sătesc Molovata, r-nul Dubăsari nr.01-18 din 03.05.2018, nr.01-06 din 01.04.2022, a acordului de reziliere a contractului de arendă nr.1/2019 din 30.01.2019, a răspunsului primarului s.Molovata, r-nul Dubăsari nr.05 din 12.01.2021 la cererea prealabilă şi încasarea cheltuielilor de judecată, s-au respins ca fiind neîntemeiate.

Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău, apreciază hotărîrea Judecătoriei Criuleni, sediul Central din 07 februarie 2023, ca fiind neîntemeiată, or pretențiile SRL „Mirolux-Plus” formulate în porezenta acțiune urmau a fi respinse integral ca fiind neîntemeiate.

<u>LEGISLAȚIA PERTINENTĂ</u> (în vigoare la data inițierii procedurii administrative):

Legea privind administraţia publică locală, nr. 436-XVI din 28.12.2006:

(2) Pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întîi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competenţe:

b) administrează bunurile domeniului public şi ale celui privat ale satului (comunei), oraşului (municipiului);

c) decide în privinţa actelor juridice de administrare privind bunurile domeniului public al satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, precum şi privind serviciile publice de interes local, în condiţiile legii;

d) decide în privinţa actelor juridice de administrare sau de dispoziţie privind bunurile domeniului privat al satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, în condiţiile legii;

Articolul 29. Atribuţiile de bază ale primarului

(1) Pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întîi, stabilite la art.4 alin.(1) din Legea privind descentralizarea administrativă, primarul exercită în teritoriul administrat următoarele atribuţii de bază:

a) asigură executarea deciziilor consiliului local;

a[1]) încheie, în baza deciziei consiliului local şi în condiţiile legii, acte juridice de administrare sau de dispoziţie privind bunurile domeniului public sau privat al satului (comunei), oraşului (municipiului) respectiv;

Raportînd cadrul legal precitat la circumstanțele faptice ale cauzei, instanța de apel reține că, la data de 13.10.2010 între Primăria satului Molovata şi SRL „Goiana Petr.Co” a fost încheiat un contract de arendă funciară prin care ultima a luat în arendă terenul agricol cu nr. cadastral *****cu suprafaţa de 7,0775 ha situat în extravilanul s. Molovata, r-nul Dubăsari. Termenul de arendă convenit în pct.2.1 al contractului a fost stabilit de 30 (treizeci) ani, de la data de 01.10.2010 pînă la 01.10.2040 (f.d.82-83).

Conform pct.3.3 și 3.4 a contractului părțile au stabilit ca arendașul să achite plata de arendă în suma de 56 300 lei anual nu mai tîrziu de data de 01 decembrie a fiecărui an calendaristic.

La data de 13.10.2010, contractual de arendă nominalizat a fost înregistrat cu nr.8 în registrul de stat al deţinătorilor de teren, ţinut de Primăria s.Molovata, r-nul Dubăsari, iar la 20.10.2010 în Registrul Bunurilor Imobile (f.d.37,87).

Deasemenea se reține că, SRL „Goiana Petr.Co” a formulat o cerere către autoritatea publică pîrîtă prin care a solicitat procurarea terenului agricol cu suprafața de 7,0775 ha, nr.cadastral *****, iar în caz de refuz a solicitat rezilierea contractului de arendă nr. 8 din 01.10.2010.

La data de 03.05.2018 examinînd cererea SRL „Goiana Petr.Co”, Consiliul sătesc Molovata a emis Decizia nr.01-18 din 03.05.2018 prin care a acceptă rezilierea contractului de arendă a terenului agricol nr.8 din 01.10.2010, cu suprafața de 0,0775 ha, nr.cadastral *****încheiat între Primăria Molovata și SRL „Goiana Petr.Co”.

Potrivit deciziei nr.01-18 din 03.05.2018, SRL „Goiana Petr.Co”, în persoana directorului Raciula Valeriu, a fost obligat în termen de o lună să achite datoriile pe arenda terenului, iar în caz de neachitate a datoriilor, primăria a fost împuternicită să depună actele necesare în organele competente pentru recuperarea datoriilor (f.d.65, 66-69).

Ulterior, prin Decizia nr.02-01 din 03.07.2018 „Cu privire la corectarea unor erori comise în Decizia Consiliului sătesc nr.01-18 din 03.05.2018”, în temeiul art.14 al Legii privind administrația publică locală nr.436-XVI din 28 decembrie 2006, Consiliul sătesc Molovata, r-nul Dubăsari a corectat eroarea ce ține de suprafața terenului din 0,0775 ha în 7,0775 ha (f.d.70, 71).

La data de 29.12.2018, SRL „Goiana Petr.Co”, a notificat Primarul, Primăria şi Consiliul satului Molovata, r-nul Dubăsari despre faptul că intenţionează să cesioneze arenda terenului agricol nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 7 ha situat în s.Molovata, r-nul Dubăsari terţului SRL„Mirolux-Plus” (f.d.28).

Deasemenea se reține că ulterior acceptării cererii de reziliere a contractului de arendă, la data de 16.01.2019, între SRL „Goiana Petr.Co” în calitate de cedent şi SRL„Mirolux-Plus” în calitate de cesionar a fost încheiat contract privind transmiterea drepturilor de arendă funciară rezultate din contractul de arendă nr.8 din 13.10.2010, a terenului înregistrat în registrul bunurilor imobile nr. cadastral *****. Concomitent părțile au convenit în pct.6, că cesionarul SRL„Mirolux-Plus” va achita restanța pecuniară de 259 440 lei pe care cedentul SRL „Goiana Petr.Co” la acel moment o înregistra față de proprietar conform contractului de arendă (f.d.29-31).

La data de 30.01.2019 între SRL „Goiana Petr.Co” și primarul s.Molovata r-nul Dubăsari a fost semnat Acordul de reziliere nr.1/2019 a contractului nr.8 din 01.10.2010 de arendă funciară a terenului agricol cu nr. cadastral *****cu suprafaţa de 7,0775 ha situat în extravilanul s.Molovata, r-nul Dubăsari, părțile stipulînd că, contractul se reziliază începînd cu data de 30.01.2019, ca temei servind pct.6.3 al contractului, cererea de reziliere a contractului nr.11 din 17.04.2018, Decizia Consiliului sătesc Molovata nr.01-18 din 03.05.2018 și încheierea Judecătoriei Criuleni (sediul Dubăsari) din 27.12.2018 (f.d.39).

Prin cererea din 22.11.2021, nr.142, SRL„Mirolux-Plus” a solicitat Primăriei satului Molovata, stabilirea hotarelor terenului nr. cadastral *****solicitînd desemnarea unui reprezentant, în baza art.21 din Legea privind administraţia publică locală (f.d.35).

Prin răspunsul nr.154 din 23.11.2021, primarul satului Molovata a informat SRL„Mirolux-Plus” că în conformitate cu Decizia Consiliului sătesc Molovata nr.01-18 din 03.05.2018 s-a acceptat rezilierea contractului de arendă a terenului agricol cu nr.8 din 01.10.2010, încheiat între Primăria satului Molovata și SRL „Goiana Petr.Co”. Totodată în conformitate cu Acordul de reziliere nr.1/2019 din 30.01.2018 încheiat între Primăria satului Molovata și SRL „Goiana Petr.Co” s-a reziliat contractul nr.8 din 01.10.2010, începînd cu data de 30.01.2019 (f.d.36).

Astfel se reține că prin cererea prealabilă din 11.01.2022, „SRL„Mirolux-Plus” a solicitat anularea Deciziei Consiliului sătesc Molovata, r-nul Dubăsari nr.01-18 din 03.05.2018 și desființarea Acordului de reziliere nr.1/2019 din 30.01.2019 (prin formele sale prevăzute de lege) (f.d.19-25). Iar prin acțiunea înaintată SRL„Mirolux-Plus” invocă că, prin activitatea administrativă s-a încălcat şi continuă să se încalce dreptul său de arendă (dreptul de posesie şi folosinţă), ca elemente ale proprietăţii, asupra terenului cu nr. cadastral *****, amplasat pe adresa r-nul Dubăsari, s.Molovata, extravilan, modul de folosinţă agricol, suprafaţa de 7,0775 ha.

În speță, pretențiile reclamantului sunt neîntemeiate și nefontate în condițiile în care, contractul de arendă funciară a terenul agricol cu nr. cadastral *****cu suprafaţa de 7,0775 ha situat în extravilanul s. Molovata, r-nul Dubăsari a fost încheiat între Primăria s.Molovata r-nul Dubăsari și SRL „Goiana Petr.Co”.

Mai mult, potrivit pct.6.3 a contractului părțile au convenit că contractul de arendă se reziliază prin acordul comun al părților contractante, prin hotărîre a instanței de judecată, la cerea uneia din părțile contractante, în legătură cu neexecutarea de către cealaltă parte a obligațiilor contractuale.

Astfel, actul administrativ de bază contestat de SRL„Mirolux-Plus” - decizia Consiliului sătesc Molovata, r-nul Dubăsari nr.01-18 din 03.05.2018 - este un act administrativ favorabil SRL „Goiana Petr.Co”, care a fost emisă la cererea ultimului privind procurarea terenului agricol arendat nr. cadastral *****, cu suprafața de 7,0775 ha, cerere în care însăși partea contractantă SRL „Goiana Petr.Co” a indicat că în caz de refuz solicită rezilierea contractului de arendă nr.8 din 01.10.2010.

Totodată instanța de apel reiterează că, la data de 30.01.2019 între SRL „Goiana Petr.Co” și primarul s.Molovata r-nul Dubăsari a fost semnat și Acordul de reziliere nr.1/2019 a contractului nr.8 din 01.10.2010 de arendă funciară a terenului agricol cu nr. cadastral *****cu suprafaţa de 7,0775 ha situat în extravilanul s.Molovata, r-nul Dubăsari, părțile stipulînd că, contractul se reziliază începînd cu data de 30.01.2019, ca temei servind pct.6.3 al contractului, cererea de reziliere a contractului nr.11 din 17.04.2018, Decizia Consiliului sătesc Molovata nr.01-18 din 03.05.2018 și încheierea Judecătoriei Criuleni (sediul Dubăsari) din 27.12.2018 (f.d.39).

Astfel este inadmisibil faptul că la cererea SRL„Mirolux-Plus” instanța să repună părțile Primăria s.Molovata r-nul Dubăsari și SRL „Goiana Petr.Co” în relațiile contractuale de arendă, în condițiile în care ultimile însăși și-au manifestat acordul de a desființa aceste relații prin rezilierea contractului de arendă.

Nu pot fi reținute ca întemeiate nici argumentele părții apelante referitoare la faptul că, decizia nr.01-18 din 03.05.2018 ar fi nemotivată și în condițiile art.118 Cod administrativ acest fapt condiţionează ilegalitatea actului, Or, art.118 Cod administrativ la care face referire SRL„Mirolux-Plus”, în raport cu Decizia Consiliului sătesc Molovata nr.01-18 din 03.05.2018 nu sînt aplicabile, ori legea vizată nu era în vigoare la data emiterii acestui act administrativ.

La fel urmează a fi apreciat ca neîntemeiat și argumentul ce se referă la suprafața terenului vizat în decizia contestată, fiind indicată suprafața de 0,0775 ha, pe cînd terenul cu nr. cadastral ***** are o suprafaţă de 7,0775 ha. Or, la caz diferența în suprafața ternului la care face referire SRL„Mirolux-Plus" nu este altceva de cît o eroare care a fost corectată prin Decizia nr.02-01 din 03.07.2018 „Cu privire la corectarea unor erori comise în Decizia Consiliului sătesc nr.01-18 din 03.05.2018" (f.d.66-67).

Mai mult, dacă e să ne referim la contractul de cesiune la care face referire SRL„Mirolux-Plus" se reține și faptul că, în calitate de cesionar contrar pct.6 a contractului de cesiune din 16.01.2019, aceasta nu a achitat restanța pecuniară de 259 440 lei pe care „SRL „Goiana Petr.Co" în calitate de arendaș la acel moment o înregistra față de proprietar conform contractului de arendă. Scopul urmărit de arendașul SRL „Goiana Petr.Co" la încheierea contractului de cesiune fiind anume stingerea acestei restanței la plata arendei.

Astfel, nu poate fi reținut în speță încălcarea dreptului de arendă a SRL„Mirolux-Plus" asupra terenului ca element al dreptului de proprietate, deoarece SRL„Mirolux-Plus" nu a îndeplinit condiția de bază a cesiunii și anume achitarea restanței pecuniare de 259 440 lei pe care SRL „Goiana Petr.Co" în calitate de arendaș o avea față de proprietar.

Prin urmare, SRL „Goiana Petr.Co" în calitate de arendaș și primarul s.Molovata r-nul Dubăsari în calitate de reprezentat a arendatorului au fost în drept să încheie Acordul de reziliere nr.1/2019 a contractului de arendă funciară.

Totodată analizînd extrasul din registrul bunurilor imobile, nu atestă înregistrată cesiunea arendei (f.d.37), titular al grevării fiind înregistrat SRL „Goiana Petr.Co"în temeiul contractului de arendă nr. 8 din 01.10.2010.

Astfel, faptul că pînă la moment administraţia publică locală a s.Molovata r-nul Dubăsari sau SRL „Goiana Petr.Co"nu au depus cerere de radiere a înscrierii despre arenda terenului potrivit acordului de reziliere nr.1/2019 din 30.01.2019, nu atrage nulitatea acestui acord și nici nu conferă putere juridică contractului de cesiune din 16.01.2019, ori art.43 alin.(3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.1998, stabilește că înscrierea despre folosinţă, locaţiune/arendă se radiază la cererea uneia dintre părţi, fără a institui vreun termen.

La fel, achitarea de către SRL„Mirolux-Plus" la 26.11.2021 a sumei de 2335, 59 lei în calitate de impozit funciar (f.d.40), confirmă doar faptul folosirii terenului, dar nu și cesiunea arendei, plata pentru care conform contractului a fost stabilită în suma de 56 300 lei anual.

În lumina celor expuse supra, Completul judiciar conchide că pretențile reclamantului cu privire la anularea deciziilor Consiliului sătesc Molovata, r-nul Dubăsari nr.01-18 din 03.05.2018, nr.01-06 din 01.04.2022 și a acordului de reziliere a contractului de arendă nr.1/2019 din 30.01.2019 cît și a răspunsului primarului s.Molovata, r-nul Dubăsari nr.05 din 12.01.2021 emis la cererea prealabilă, sunt neîntemeiate.

În ce privește încasarea cheltuielilor de asistență juridică, instanța de apel precizează că, în conformitate cu prevederile art. 96 alin. (1) CPC, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile.

În speță, reclamantul este partea care a pierdut procesul, respectiv solicitarea acestuia cu privire la compensarea cheltuielilor de asistență juridică este una neîntemeiată.

Circumstanţele descrise impun Completului specializat pentru examinarea acţiunilor în contencios administrativ concluzia că, prima instanţă, a interpretat şi a aplicat eronat prevederile legii, motiv din care hotărîrea Judecătoriei Chişinău (sediul Râșcani) din 07 februarie 2023, nu poate fi menţinută ca legală şi întemeiată.

În această ordine de idei, Completul specializat pentru examinarea acţiunilor în contencios administrativ al Curţii de Apel Chișinău conducându-se de prevederile art. 224 alin. (1) lit. f) din Codul administrativ, concluzionează că pretențiile reclamantului formulate în acțiune sunt neîntemeiate și urmează a fi respinse integral.

Cercetând cu maximă diligență materialele prezentate, Colegiul notează că dosarul nu conţine vre-un element susceptibil să o facă să ajungă la o altă concluzie în prezenta cauză.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin (1) lit. c) Cod administrativ, art. 389-390 CPC, Completul de Contencios Administrativ din cadrul Colegiului Civil, Comercial şi de Contencios Administrativ al Curţii de Apel Chişinău

D E C I D E :

Apelul declarat de SRL„Mirolux-Plus”, ***se admite.***

Se casează hotărîrea Judecătoriei Criuleni, sediul Central din 07 februarie 2023, ***și se emite o decizie nouă potrivit căreia***:

Acțiunea în contencios administrativ depusă de SRL„Mirolux-Plus” împotriva Primăriei s.Molovata r-nul Dubăsari și Consiliului sătesc Molovata, r-nul Dubăsari, terț SRL „Goiana Petr.Co”, privind anularea deciziilor Consiliului sătesc Molovata, r-nul Dubăsari nr.01-18 din 03.05.2018 și nr.01-06 din 01.04.2022, a acordului de reziliere a contractului de arendă nr.1/2019 din 30.01.2019, a răspunsului primarului s.Molovata, r-nul Dubăsari nr.05 din 12.01.2021 la cererea prealabilă, constatarea neexaminării în termen a cererii prealabile şi încasarea cheltuielilor de judecată, ***se respinge.***

Decizia este executorie de la emitere, însă poate fi contestată cu recurs la Curtea Supremă de Justiţie.

Recursul se depune la Curtea Supremă de Justiţie în termen de două luni.

Președintele completului,

Judecătorul /semnat/ Mîra Ghenadie

Judecătorii /semnat/ Dașchevici Grigore

/semnat/ Bostan Angela