Dosarul nr. 2-838/2023;Nr. PIGD 2-23035908-51-2-10032023-1

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

Dispozitivul hotărârii pronunțat public la 14 aprilie 2025
Cererea de apel a fost depusă reprezentantului pârâtului SRL „Prosper Consult" Eugeniu Bujoreanu la data de 23 aprilie 2025
Cererea de apel a fost depusă reprezentantului pârâtului Primăria s. ***** r. *****, Doroftei Roman la data de 12 mai 2025
Hotărârea integrală întocmită la 17 iunie 2025

Judecătoria **, în componenţă:***

Preşedintele şedinţei, judecătorul Lilia Potînga
Grefier Revinghin-Trușin Elena

Cu participarea:
Reprezentantului reclamantului, Sîrbu Ion în bază de contract, participă în baza mandatului seria MA nr. 1900828 din 16.01.2023
Reprezentantului pârâtului SRL „Prosper Consult" Eugeniu Bujoreanu în bază de contract, participă în baza mandatului seria MA nr. 1948720 din 11.05.2023
Reprezentantului intervenientului accesoriu, CA„Moldova-Astrovaz"SRL, lichidatorul Topal Ștefan
În lipsa:
Reprezentantului pârâtului, Primăria s. ** r. *****, Doroftei Roman*** a solicitat examinarea cauzei în lipsă
Reprezentantului intervenientului accesoriu, Consiliul comunal **, citat legal***

Examinând în şedinţă publică, în procedură generală, cererea de chemare în judecată depusă
De către
Reclamantul Cazacu Cristian, născut/ă la data de *****, IDNP *****, domiciliat/ă raionul *****, satul *****
Împotriva
Pârâtului SC„Prosper Consult"SRL, IDNO *****, adresa: *****
Pârâtului Primăria satului *** raionul *****, adresa: raionul *****, satul *****
Intervenientului accesoriu, CA „Moldova-Astrovaz" SRL
Intervenientului accesoriu, Consiliul comunal ***
Privind nulitatea actului juridic

A c o n s t a t a t:

CIRCUMSTANȚELE CAUZEI CIVILE:

La 07 martie 2023 în cadrul Judecătoriei ***** a parvenit cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Cazacu Cristian împotriva S.C „Prosper Consult” S.R.L., Primăria satului *****, r-nul ***** privind declararea nulității contractului de arendă nr. 01 din 04 ianuarie 2023 și obligarea Primăriei com. ***** să prelungească cu Cazacu Cristian contractul de arendă nr. 8 din 01 februarie 2022.

În motivarea acțiunii s-au invocat următoarele. La data de 01 februarie 2022, între Primăria comunei *****, r-l *****, în calitate de Proprietar și CA „Moldova-Astrovaz” SA în calitate de Arendaș, a fost încheiat contractul de arendă nr. 08, obiectul contractului fiind transmiterea în arendă a terenului cu suprafața de 0,0009 ha amplasat în intravilanul satului *****, pentru instalarea gheretei (pct.l), iar termenul arendei fiind de la 01.02.2022 până la 31.12.2022 (pct.2).

La data de 06 martie 2020, între CA „Moldova-Astrovaz” SA în calitate de Locator și SRL „Prosper Consult” a fost încheiat contractul de locațiune nr.2, obiectul contractului fiind locațiunea gheretei din vamă, cu suprafața de 2,0 m.p., amplasată în r-l *****, s. ***** (pct. l .1. și anexa nr.9), iar termenul fiind de un an din data semnării contractului și fiind prelungit tacit până la intenția uneia dintre părți de a înceta raporturile contractuale (pct.2.1. și 2.2.).

La data de 15 iunie 2022, la licitația „cu strigare” a fost vândut către reclamantul Cazacu Cristian (câștigător al licitației) bunul: lotul nr.9 vagon-oficiu, locul amplasării punctul de trecere a frontierei ***** ce aparține CA „Moldova-Astrovaz” SA în proces de faliment. Acest fapt este confirmat de procesul-verbal nr.2/22A din 15.06.2022 privind rezultatele licitației „cu strigare”.

Prin Certificatul de achitare integrală, eliberat de lichidatorul CA „Moldova-Astrovaz” SA în proces de faliment, Muntean Corneliu, se atestă achitarea pe deplin de către reclamantul Cazacu Cristian, câștigător al licitației din 15.06.2022, a prețului de vânzare a lotului nr.9 vagon-oficiu, locul amplasării punctul de trecere a frontierei ***** ce aparține CA „Moldova-Astrovaz” SA în proces de faliment, în valoare totală de 126 000 lei.

Prin Actul de ridicare și transmitere a bunurilor mobile în proprietate nr.03/22 din 28 iunie 2022, au fost transmise în proprietatea subsemnatului bunurile: lotului nr.9 vagon-oficiu, locul amplasării punctul de trecere a frontierei ***** ce aparține CA „Moldova-Astrovaz” SA, conform anexei nr.l din 28.06.2022 la prezentul act (pct.3). Totodată, Actul de transmitere în proprietate, împreună cu Certificatul de achitare integrală din 28.06.2022 și Procesul-verbal privind rezultatele licitației „cu strigare” nr.2/22A din 15.06.2022 sunt acte translative de proprietate, care servesc drept temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate în numele Cazacu Cristian (pct.5).

Prin notificarea lichidatorului CA „Moldova-Astrovaz” SA, Muntean Corneliu, adresată Primăriei s. *****, ultima a fost notificată despre faptul, că ghereta amplasată în r-l *****, s. *****, a fost transmisă în proprietate lui Cazacu Cristian, totodată solicitându-se reperfectarea contractului de arendă nr.8 din 01.02.2022 privind transmiterea în arendă a terenului cu

suprafața de 0,0009 ha amplasat în intravilanul s. ***** pentru instalarea gheretei, cu indicarea noului proprietar al gheretei, dl Cazacu Cristian, în calitate de arendaș.

Prin cererea f/n din 26 decembrie 2022, adresată dlui Vasile Casian, primar al comunei *****, subsemnatul Cazacu Cristian a solicitat prelungirea contractului de arendă nr.8 din 01.02.2022 privind transmiterea în arendă a terenului cu suprafața de 0,0009 ha amplasat în intravilanul s. ***** pentru instalarea gheretei, pentru următorul an. Specifică, că cererea din 26 decembrie 2022 a fost transmisă în adresa Primăriei prin intermediul poștei electronice.

În ziua imediat următoare, la 26 decembrie 2022, reclamantul a fost telefonat de către reprezentanții Primăriei s. *****, care i-au comunicat că cererea dumnealui a fost recepționată, înregistrată. Totodată, vorbind cu primarul Vasile Casian i-au fost date asigurări că contractul va fi prelungit, doar că urmează să se prezinte „după sărbători" pentru semnarea acestuia, adică după data de 01 ianuarie 2023, când va fi contactat telefonic de reprezentanții Primăriei sau de primar.

În intervalul 2-6 ianuarie 2023 nu a fost telefonat de nimeni, la data de 06 ianuarie 2023 a apelat telefonic Primăria, dar nimeni nu a răspuns, iar la 09 ianuarie 2023 a răspuns inginerul cadastral, care a refuzat să-i acorde careva informație, comunicând reclamantului că „trebuie să vorbească cu dn primar".

Mai mult ca atât, în perioada 10-16 ianuarie a.2023, reclamantul a fost telefonat de către administratorul SRL „Prosper Consult", Crudu Andrian, care i-a comunicat, că compania dumnealui încheiat deja cu primarul Vasile Casian un contract de arendă a terenului respectiv.

La data de 18 ianuarie 2023, reclamantul s-a deplasat în s. *****, la Primărie, unde a discutat cu primarul Vasile Casian, solicitându-i totodată explicații de ce a ignorat notificarea transmisă de CA „Moldova Astrovaz" SA, la fel și cererea reclamantul din 26 decembrie 2022, încheind un contract cu o altă persoană.

Tot atunci reclamantul a primit de la primar și o copie a contractului de arendă nr. 1 din 04 ianuarie 2023, încheiat între Primăria s. ***** și SRL „Prosper Consult" cu privire la transmiterea în arendă a terenului cu suprafața de 0,0009 ha amplasat în intravilanul s. ***** pentru instalarea gheretei. Spre finalul discuției, primarul a solicitat reclamantului să înainteze o cerere repetată, în care să fie reflectate motivele de fapt și de drept privind ilegalitatea contractului nr. 01 din 04 ianuarie 2023 și prin care totodată să fie solicitată repetat prelungirea contractului de arendă, și dumnealui va rezilia contractul de arendă încheiat cu SRL „Prosper Consult" și va prelungi contractul cu subsemnatul.

În sensul dat, la data de 23 ianuarie 2023 a fost depusă de către reclamantul Cazacu Cristian o cerere la Primăria s. *****, prin care a explicat că contractul de arendă încheiat cu SRL „Prosper Consult" este ilegal, la fel a solicitat prelungirea contractului de arendă pentru anul 2023 cu reclamantul.

La cererea sa nu a primit nici un răspuns din partea Primăriei și a primarului Vasile Casian pe marginea cererilor depuse și diferendelor apărute, astfel fiind nevoiți să recurgă la apărarea pe cale judiciară a drepturilor încălcate.

Susține că dreptul de decizie privind transmiterea în arendă către pârâtul SRL „Prosper Consult" a terenului cu suprafața de 0,0009 ha, amplasat în intravilanul s. *****, pentru instalarea gheretei, aparține în exclusivitate Consiliului comunal *****, nicidecum primarului Vasile Casian, urmând să fie existentă o decizie a acestuia în sensul dat. Din cele comunicate de Primăria s. *****, precum și de primar personal, o atare decizie nu există, terenul fiind transmis în arendă către SRL „Prosper Consult" la decizia primarului. Mai mult, primarul Vasile Casian a comunicat reclamantului, că (...) *toate contractele sunt așa, obicei luat încă de la primarul precedent (...).*

Constată, că toate cele trei condiții stabilite de art. 1295 alin.(3) din Codul civil ce reglementează contractul de arendă au fost respectate în speță. Reclamantul Cazacu Cristian și-a onorat obligațiile contractuale luate anterior; bunul arendat se transmite în arendă pentru un nou termen și reclamantul Cazacu Cristian acceptă noile clauze contractuale stabilite de arendator (fapt care a fost comunicat inclusiv verbal de către acesta reprezentanților Primăriei și dlui Primar). Mai mult, reclamantul Cazacu Cristian a venit la propria inițiativă cu cererea din 26.12.2022, prin care a solicitat să-i fie încheiat/prelungit contractul de arendă pentru anul 2023, ignorată cu vehemență de către pârât.

Cererea a fost repartizată în mod automat prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor (PIGD) spre examinare judecătorului (instanței de contencios administrativ), Dumitru Racoviță.

Prin încheierea din 13 martie 2023 judecătorul Judecătoriei ***** (instanța de contencios administrativ), Dumitru Racoviță, și-a declinat competența de la examinarea cauzei nominalizate din motiv că, acțiunea formulată de Cazacu Cristian este de competența instanței de drept comun, dar nu de contencios administrativ.

Prin încheierea Președintelui interimar al Judecătoriei ***** din 15.03.2023 s-a redistribuit aleatoriu cererea de chemare în judecată depusă de Cazacu Cristian împotriva S.C. „Prosper Consult" S.R.L., Primăria comunei *****, r-nul ***** privind declararea nulității actului juridic, cu modificarea indicelui dosarului din „3" în „2".

Dosarul, a fost repartizat aleatoriu judecătorului Lilia Potînga la data de 20.03.2023.

Prin **Încheierea din 24.03.2023**, nu s-a dat curs cererii de chemare în judecată respectivă.

La data de 04.04.2023, reclamantul a înlăturat neajunsurile depistate.

Prin Încheierea **din 10.04.2023** a fost acceptată cauza în procedura generală, s-au stabilit acțiunile de pregătire printre care s-a acordat pârâților termen pentru depunerea referinței până la data de 12.05.2023.

La data de 11.05.2023 prin intermediul SEDP a Judecătoriei ***** din partea reprezentantului S.C. „Prosper Consult" S.R.L , avocatul Eugeniu Bujoreanu, a parvenit o cerere prin care solicită acordarea unui termen rezonabil pentru pregătirea referinței, opiniei și formulării în scris a poziției clientului pe marginea cerințelor formulate, din motiv că la data de 11.05.2023 a fost încheiat contractul de asistență juridică cu S.C. „Prosper Consult" S.R.L.

Prin încheierea din 13.05.2023 s-a prelungit părților termenul pentru depunerea tuturor probelor.

La data de 30.05.2023 prin intermediul SEDP a Judecătoriei *****, a parvenit referința directorului S.C. „Prosper Consult" S.R.L. Crudu Andrian în care indică următoarele.

Începând cu luna iulie 2022 C.A. MOLDOVA-ASTROVAZ S.A. nu a inclus suma locațiunii pentru bunul mobil închiriat în obligația de plată și în facturile fiscale emise lunar pentru PROSPER CONSULT S.R.L., iar achitările pentru locațiunea bunului mobil închiriat au fost restituite în mod regulat de către C.A. MOLDOVA-ASTROVAZ S.A. cu mențiunea: "Restituirea sumei achitate greșit".

Pe data de 16.01.2023 PROSPER CONSULT S.R.L. a recepționat de la C.A. MOLDOVA-ASTROVAZ S.A. notificarea, în conformitate cu care a fost anunțată despre înstrăinarea gheretei amplasate la punctul de trecere a frontierei *****, or. ***** și, respectiv, rezilierea contractelor privind serviciile comunale internet, telefonie și energia electrică pentru locul de consum r-ul *****, s. ***** (ghereta) începând cu data de 01.02.2023.

Reieșind din cele expuse mai sus, PROSPER CONSULT S.R.L. a expediat repetat scrisori în adresa C.A. MOLDOVA-ASTROVAZ S.A. cu solicitarea de a explica cauza situației create, ultima scrisoare fiind expediată pe data de 31.01.2023, însoțită de notificarea de rezoluțiune nr.4 din 30.01.2023.

Menționează că, în conformitate cu pct. 4.3, lit. b) din contractul de locațiune nr.02 din 06.03.2020, Locatarul are dreptul să ceară rezilierea contractului cu preavizul scris cu cel puțin 3 luni înainte. Respectiv, pe data de 31.01.2023, PROSPER CONSULT S.R.L. a expediat în adresa C.A. MOLDOVA-ASTROVAZ S.A. Notificarea de rezoluțiune Nr.4 a contractului de sublocațiune nr. 02 din 06.03.2022, în conformitate cu care a informat C.A. MOLDOVA-ASTROVAZ S.A. despre intenția de rezoluțiune a locațiunii pentru ghereta cu suprafața de 2,0 m.p., iar transmiterea bunului închiriat trebuia să aibă loc în baza actului de primire-predare la data de 29.04.2023.

Ca răspuns la scrisoarea din 31.01.2023 și la notificarea de rezoluțiune Nr.4, PROSPER CONSULT S.R.L. a primit de 08.02.2023 o scrisoare de la C.A. MOLDOVA-ASTROVAZ S.A., prin care au fost anunțați că bunul a fost înstrăinat către persoana fizică Cazacu Cristian.

Spre regret încercările repetate de a iniția discuții și a clarifica situația cu Domnul Cazacu Cristian au eșuat.

Reieșind din cele expuse mai sus menționează că ghereta închiriată de PROSPER CONSULT S.R.L. de la C.A. MOLDOVA-ASTROVAZ S.A. în conformitate cu Contractul de locațiune nr. 02 din 06.03.2020 este în prezent amplasată pe adresa: mun. Chișinău, Vatra, str. Pruncul nr.2. Menționează că ghereta respectivă nu a fost ridicată de către noul proprietar, de aceea solicită respectuos lui Cazacu Cristian evacuarea gheretei până pe data de 06.06.2023.

La data de 19.10.2023 din partea reprezentantului pârâtului SRL „Prosper Consult" Eugeniu Bujoreanu a parvenit o referință în care indică următoarele.Cazacu Cristian nu este parte a contractului de arendă încheiat între SRL "Prosper Consult" și Primăria *****. Acesta nu este parte a contractului de arendă încheiat între SA "Moldova-Astrovaz" și

Primăria *****. Cazacu Cristian a cumpărat în urma licitației lotul nr. 9 vagon-oficiu situat la punctul de trecere a frontierei *****. Cazacu Cristian nu a anexat planul urbanistic a lotul nr. 9 vagon-oficiu cumpărat la licitație. El nu a anexat planul urbanistic a terenului cu suprafața 0,0009 ha din intravilanul s. *****. Nu are un contract valabil încheiat cu Primăria ***** de arendă a terenului. Contractul de arendă nr. 8 din 01.02.2022 încheiat între SA "Moldova-Astrovaz" și Primăria *****, care se solicită a fi prelungit, a expirat la data de 31.12.2022. Mai indică că în speță este prezentă autoritatea publică locală Primăria *****, care în baza deciziei a dispus semnarea contractatului de arendă cu SRL "Prosper Consult" iar prezenta decizie nu a fost contestată. **În ședința de judecată din 29.03.2024** prin încheierea protocolară au fost atrași în proces CA"Moldova-Astrovaz" și Consiliul comunal ***** în calitate de intervenienți accesorii de partea pârâților f.d.101.

Tot în ședința de judecată din 29.03.2024 prin încheierea protocolară s-a respins în temeiul art.268 CPC solicitarea reprezentantului pârâtului SRL " Prosper Consult" privind scoaterea cererii de pe rol pe temeiul invocat a nerespectării procedurii prealabile prevăzute de art. 267 lit.a) CPC. S-a indicat că la caz nu sunt aplicabile speței prevederile art.162-167 Cod Administrativ la care se face referire. Prin urmare reieșind din obiectul acțiunii această procedură de soluționare pe cale extrajudiciară nu este obligatorie nefiind prevăzută de lege sau stabilită de părți într-un careva contract. Cu atât mai mult că din materialele dosarului se atestă că au fost întreprinse acțiuni privind soluționarea litigiului pe cale amiabilă. **La data de 08.10.2024** prin intermediul SEDP a Judecătoriei ***** a parvenit referința reprezentantului intervenientului accesoriu, CA „Moldova-Astrovaz" SRL, lichidatorul Topal Ștefan în care indică următoarele.

Prin Hotărîrea Judecătoriei Chișinău, sediul Central nr. 2i-533/20 din 05.11.2021 s-a constatat insolvabilitate debitorului CA"Moldova-Astrovaz"SA și s-a intentat proces de insolvabilitate. La 11 aprilie 2022 prin încheierea nr. 2i-533/20 instanței de insolvabilitate s-a dispus trecerea în procedura falimentului în vederea lichidării patrimoniului debitorului și distribuire produsului rezultat, cu dizolvarea debitorului, cu investire în funcție de lichidator al CA"Moldova-Astrovaz"SA administratorul autorizat Muntean Corneliu.

La 09 februarie 2024 prin încheierea nr. 2i-533/20 instanței de insolvabilitate Judecătoriei Chișinău, sediul Central, a admis cererea de demisie din funcție de lichidator CA"Moldova-Astrovaz"SA administratorului autorizat Muntean Corneliu, cu desemnarea în funcție de lichidator CA"Moldova-Astrovaz"SA administratorul autorizat Topal Ștefan. La data de 07.03.2023 Cazacu Cristian s-a adresat cu cerere de chemare în judecată privind declararea nulității contractului de arendă nr.01 din 04.01.2023, încheiat între Primăria s. *****, r-l. ***** și SRL "Prosper Consult".

La data de 29.03.2024 instanța în urma examinării cauzei nr.2-23035908-51- 3-10032023, a dispus de a atrage în calitate de intervenient pe CA"Moldova- Astrovaz"SA, în temeiul a art.67, 69 CPC. La caz indică că la data de 15.06.2022 lichidatorul CA"Moldova-Astrovaz"SA, a organizat și a petrecut licitația cu strigare a bunului VAGON-OFICIU, locul amplasării punctul de trecere a frontierei ***** ce aparține CA"Moldova-Astrovaz"SA

(lotul licitației Nr.9), bunul respectiv fiind vândut lui CAZACU CRISTIAN cîștigător al licitației cu strigare. Astfel, CAZACU CRISTIAN, la data de 28.06.2022 a obținut dreptul de proprietate supra VAGON-OFICIU, locul amplasării punctul de trecere a frontierei *****, fapt se certifică prin eliberarea cumpărătorului actele procesului-verbal privind determinarea câștigătorului al licitație, actul de ridicare a bunurilor adjudecate la licitație și transmiterea lor în proprietatea câștigătorului la licitație, certificatul privind achitarea integrală inclusiv facturile fiscale AAF2023523; AAF2023522 din 28.06.2022.

Totodată a menționat lichidatorul CA"Moldova-Astrovaz"SA că la 26.12.2022, a notificat organul administrare publică locală Primăria *****, privind vînzarea bunului VAGON-OFICIU către dl. CAZACU CRISTIAN, în legătură cu aceasta a solicitat reperfectarea contractului de arendă a terenului cu suprafața de 0,0009 ha, amplasat în intravilanul s. ***** pentru instalarea gheretei, cu indicarea noului proprietar al gheretei CAZACU CRISTIAN în calitate de arendaș, fapt se certifică prin semnătură electronică lichidatorului CA"Moldova-Astrovaz"SA.

Tot la 26.12.2022, CAZACU CRISTIAN proprietar nou al VAGON-OF1C1U a depus în adresa Primăria ***** cu solicitare de subrogare în drepturi a contractului de arendă în legătură cu schimbarea proprietarului a bunului achiziționat la licitație. Ca urmare la 04.01.2023 Primăria s. *****, a încheiat contractul de arendă nr.01 cu SRL "Prosper Construct", obiectul acestui contract fiind terenul cu suprafața de 0,0009 ha, amplasat în intravilanul s. ***** locul de instalarea gheretei procurate de CAZACU CRISTIAN. Astfel solicitările lichidatorului CA"Moldova-Astrovaz"SA și a CAZACU CRISTIAN în vedere încheierii contractului de arendă cu noul proprietar al VAGON- OFICIU au rămas fără răspus.

Reieșind din celea expuse supra consideră că administrația publică locală urma să examineze cererile adresate din partea lichidatorului CA"Moldova-Astrovaz"SA și a d-lui CAZACU CRISTIAN ca urmarea deciziei luate supra să încheie sau nu contractul arendă cu SRL "Prosper Construct", luînd în considerație dreptul de preemțiune a d- lui CAZACU CRISTIAN.

În ședința de judecată din 07.04.2025 reprezentantul intervenientului accesoriu CA„Moldova-Astrovaz"SRL, lichidatorul Topal Ștefan a mai depus o referință în care indică următoarele. CA „Moldova Astrovaz" SA consideră, că acțiunea înaintată de către Cazacu Cristian urmează a fi admisă, din motivele de fapt și de drept indicate în prezenta referință. La data de 01.02.2022, între Primăria comunei *****, r-l ***** (proprietar) și CA „Moldova- Astrovaz" SA (arendaș), a fost încheiat contractul de arendă nr.08, prin care Primăria corn. ***** a transmis în arendă către CA „Moldova Astrovaz" SA terenul cu suprafața de 0,0009 ha, amplasat în intravilanul satului *****, pentru instalarea gheretei. Terenul a fost transmis în arendă pe un termen de la 01.02.2022 până la 31.12.2022.

La data de 06.03.2020, între CA „Moldova-Astrovaz" SA în calitate de Locator și SRL „Prosper Consult" a fost încheiat contractul de locațiune nr.2, conform pct.1.1. și anexa nr.9 obiectul contractului fiind locațiunea gheretei din vamă, cu suprafața de 2,0 m.p., amplasată în rl *****, s. *****, iar conform pct.2.1. și 2.2. termenul a fost stabilit de un an din data semnării contractului și fiind prelungit tacit până la intenția uneia dintre părți de a înceta raporturile

contractuale. La data de 15.06.2022 de către lichidatorul CA „Moldova Astrovaz” SA a fost organizată licitația „cu strigare”, lotul nr.9 fiind vagonul-oficiu, locul amplasării punctul de trecere a frontierei *****, ce aparținea CA „Moldova-Astrovaz” SA. Câștigător al lotului respectiv a fost reclamantul, fapt ce se atestă prin Procesul-verbal privind rezultatele licitației „cu strigare” nr.2/22A din 15.06.2022. Specifică, că la licitația respectivă s-a înregistrat și participat inclusiv pârâtul „Prosper Consult” SRL. Prin Actul de ridicare și transmitere a bunurilor mobile în proprietate nr.03/22 din 28 iunie 2022, de către CA „Moldova Astrovaz” SA au fost transmise în proprietatea reclamantului Cazacu Cristian bunurile: lotului nr.9 vagon-oficiu, locul amplasării punctul de trecere a frontierei ***** ce aparține CA „Moldova- Astrovaz” SA, conform anexei nr.l din 28.06.2022 la prezentul act. Totodată, Actul de transmitere în proprietate, împreună cu Certificatul de achitare integrală din 28.06.2022 și Procesul-verbal privind rezultatele licitației „cu strigare” nr.2/22A din 15.06.2022 sunt acte translative de proprietate, care servesc drept temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate în numele Cazacu Cristian. Ulterior, prin notificarea CA „Moldova-Astrovaz” SA s-a adus la cunoștința Primăriei s. ***** faptul că, ghereta amplasată în r-l *****, s. *****, a fost transmisă în proprietate lui Cazacu Cristian, totodată solicitându-se reperfectarea contractului de arendă nr.8 din 01.02.2022 privind transmiterea în arendă a terenului cu suprafața de 0,0009 ha amplasat în intravilanul s. ***** pentru instalarea gheretei, cu indicarea noului proprietar al gheretei, dl Cazacu Cristian, în calitate de arendaș.Totodată, prin notificarea nr. 117 din 16.12.2022, CA „Moldova Astrovaz” SA a comunicat pârâtului „Prosper-Consult” SRL, că *(...) la licitația din data de 15.06.2022, la care ați participat și D-voastră au fost comercializate bunurile : lotul nr. 9 Vagon-oficiu, locul amplasării punctul de trecere al Frontierei ***** ce aparține CA „ Moldova Astrovaz ” SA în proces de faliment, către Cazacu Cristian (...).* Prin cererea f/n din 26 decembrie 2022, adresată primăriei comunei *****, reclamantul Cazacu Cristian a solicitat prelungirea contractului de arendă nr.8 din 01.02.2022 privind transmiterea în arendă a terenului cu suprafața de 0,0009 ha amplasat în intravilanul s. ***** pentru instalarea gheretei, pentru următorul an.

Ulterior, după cum reiese din materialele dosarului, între Primăria s. ***** și SRL „Prosper Consult” a fost încheiat contractul de arendă nr. 1 din 04.01.2023, cu privire la transmiterea în arendă a terenului cu suprafața de 0,0009 ha amplasat în intravilanul s. ***** pentru instalarea gheretei. Consideră că contractul respectiv este lovit de nulitate și respectiv, urmează a fi declarat ca atare deoarece transmiterea în arendă către pârâtul SRL „Prosper Consult” a terenului cu suprafața de 0,0009 ha, amplasat în intravilanul s. *****, pentru instalarea gheretei, este de competența Consiliului corn. *****, dar nu primarului, acesta fiind autoritate publică executivă. După cum reiese din materialele dosarului nu este o decizie a Consiliului, iar terenul a fost transmis în arendă către pârât de către primar unilateral. După cum rezultă din circumstanțele cazului, reclamantul Cazacu Cristian întrunește toate cele trei condiții stabilite pentru prelungirea contractului. Or, Cazacu Cristian și-a onorat obligațiile contractuale luate anterior; bunul arendat se transmite în arendă pentru un nou termen și

reclamantul Cazacu Cristian a depus cerere la Primărie să fie prelungit contractul/încheiat un nou contract, astfel acceptă noile clauze contractuale stabilite de arendator. Or, reclamantul Cazacu Cristian a venit la propria inițiativă cu cererea din 26.12.2022, prin care a solicitat să-i fie încheiat/prelungit contractul de arendă pentru anul 2023. Astfel, luând în considerare, că contractul de arendă cu „Prosper Consult" SRL a fost încheiat contrar normelor legale, totodată reclamantului fiind încălcat în mod expres dreptul prioritar la încheierea contractului de arendă pe un nou termen, consideră că acțiunea înaintată de Cazacu Cristian urmează a fi admisă integral.

POZIȚIA PĂRȚILOR / PARTICIPANȚILOR:

Reprezentantul reclamantului, avocatul Sîrbu Ion fiind prezent în ședința de judecată a solicitat admiterea acțiunii și a menționat următoarele. Consideră că contractul de arendă din 04.01.2023 încheiat între Primăria s. ***** și SRL "Prosper Consult"este lovit de nulitate absolută, deoarece au fost încălcate dispozițiile legale imperative și anume art.14 alin. 1 și alin. 2 lit. b), c) și d), art. 29 alin. 1 lit. a) și a^1) din Legea nr. 436/28.12.2006 privind administrația publică locală. A fost încălcat și dreptul de proprietate al arendașului de a încheia contractul de arendă conform art. 1295 CC. Dacă bunul se dă în arendă sau locațiune pe alt termen iar arendatorul acceptă condițiile stabilite de către arendator respectiv el are dreptul prioritar. A mai menționat că reclamantul acceptă condițiile stabilite de Primăria *****. Ghereta în continuare este amplasată pe acel teren. Reclamantul în continuare dorește să arendeze terenul respectiv și să continue activitatea. Mai menționează că măsurile de asigurare a acțiunii au fost aplicate prin încheierea din 10.04.2023. Notificarea a fost expediată de pârât în luna iunie atunci când măsurile de asigurare a acțiunii erau aplicate printr-o încheiere irevocabilă. Respectiv se prezumă faptul că ghereta nu a fost ridicată de pe terenul respectiv. Cu referire la înscrisurile anexate de partea adversă menționează că la înscrisurile respective este anexat și un contract de vînzare-cumpărare a unei gherete care a fost procurat, executat pentru „Prosper Consult" SRL de către alte companii care le construiește. Ei susțin că o altă gheretă a fost amplasată în locul gheretei reclamantului, ceia ce nu corespunde adevărului. Aceștia nici nu aveau dreptul legal de a efectua careva acțiuni în privința gheretei respective. CA „Moldova Astrovaz" SA nu a mai dispus de o altă gheretă pe teritoriul respectiv, aceasta fiind singura gheretă și era arendată de „Prosper Consult" SRL până a-i fi vândut reclamantului.

La întrebarea reprezentantului pârâtului SRL "Prosper Consult" Bujoreanu Eugeniu a răspuns că reclamantul a procurat la 15.06.2022 bunul care rezultă din procesul verbal de predare primire. Primăria era obligată să respecte dreptul preferențial în condițiile prevăzute de lege.

Reprezentantul pârâtului SRL "Prosper Consult" Bujoreanu Eugeniu fiind prezent în ședința de judecată a menționat următoarele. Consideră că cererea este neîntemeiată și urmează a fi respinsă integral. Consideră că contractul de arendă este încheiat legal și valabil încheiat cu Primăria *****. Este un drept al Primăriei de a da în locațiune. Totodată din acest contract nu rezultă că terenul care a fost dat în locațiune este anume locul care i-a aparținut CA "Moldova-Astrovaz" SRL. Referitor la invocarea că la fiecare post vamal CA "Moldova-Astrovaz" SRL are

câte o gheretă sunt doar delarații fără a fi probate și nu este nici o reglementare juridică în acest sens. Or, se obseră că până la vamă sunt mai multe gherete. Consideră că din punct de vedere economic este mai oportun de a avea mai multe gherete și presupune că CA ”Moldova-Astrovaz” SRL nu a avut doar o gheretă în locul dat. Conform contractului de locațiune SRL ”Prosper Consult” a primit o gheretă de 2m^2 pe perioada contractului de locațiune care este egală cu termenul pentru care a fost încheiat contractual de locațiune din 31.12.2022. Nicăieri nu este menționat că este un vagon-oficiu. Or, vagon oficiu și ghereta vama sunt două bunuri absolut diferite la ce Cazacu Cristian a fost informat că deoarece a expirat contractul de arendă acesta urma să ridice vagonul oficiu procurat, însă el nu a venit . Ulterior la scrisoarea oficială de a ridica vagonul-oficiu, acesta de asemenea a refuzat să vină să-l ridice. De aceea SRL ”Prosper Consult” a dat dovadă de buna sa credință. Totodată a construit din sursele proprii care în final demonstrează ce fel de gheretă aparține SRL ”Prosper Consult”, care își desfășoară activitatea. Susține că aceasta este ghereta SRL ”Prosper Consult” și nicidecum nu poate fi considerate vagon-odiciu pe care l-a procurat Cazacu Cristian. Consideră că administratorul insolvabilității l-a dus în eroare pe Cazacu Cristian atunci când a vândut bunul. Lipsa unui cod cadastral sau acte de proprietate servește mari dubii în valabilitatea acestei tranzacții.Or, acesta nu corespunde cerințelor legale pentru valabilitatea unui act juridic,deoarece bunul nu este determinat. Respectiv nu se cunoaște ce a cumpărat Cazacu Cristian. Acesta urma să se informeze ce cumpără. Nu a fost semnat nici un act de reziliere a contractului de arendă. SRL ”Prosper Consult” se găsea în ghereta respective pe toată perioada de valabilitate a contractului. Ulterior deoarece contractul respectiv a expirat, s-a adresat la Primărie cu dorința de a încheia direct un alt contract deoarece CA ”Moldova-Astrovaz” SRL era în proces de insolvabilitate, Cazacu Cristian nu era de găsit și Primăria acceptat această cerere după care SRL ”Prosper Consult” își desfășoară activitatea în ghereta sa. Vagonul-oficiu care a fost transmis în locațiune a fost evacuat pentru că de fapt el nu prezintă interes material, fiind într-o stare deplorabilă, nu era dotat.

La întrebarea reprezentantului reclamantului a răspuns că SRL ”Prosper Consult” a închiriat ghereta din 06.03.2020. Potrivit actului de primire-predare SRL ”Prosper Consult” a primit de la CA ”Moldova-Astrovaz” SRL gheretă . La acest contract de locațiune a fost anexat și contractul de arendă pe care CA ”Moldova-Astrovaz” SRL îl avea încheiat cu Primăria *****. În contractul de arendă era indicată suprafața. Consideră că ambele părți s-au comportat cu bună credință, însă Cazacu Cristian a cumpărat nu ceea ce a transmis CA ”Moldova-Astrovaz” SRL la SRL ”Prosper Consult”. A mai menționat că Cazacu Cristian a fost informat în luna aprilie 2023 despre faptul că ghereta a fost ridicată din locul respectiv în anul 2020 după luna iunie, data nu o cunoaște.

A mai indicat că conform actului de predare primire SRL ”Prosper Consult” a închiriat gheretă. Pentru a desfășura activitatea este nevoie de contract de arendă cu APL. Deoarece CA ”Moldova-Astrovaz” SRL avea un drept de folosință asupra acestui teren din 2020 SRL ”Prosper Consult” a luat în locațiune chioșcul care era amplasată pe terenul arendat. CA ”Moldova-Astrovaz” SRL și Cazacu Cristian nu pot prezenta un act de proprietate care să demonstreze ce anume a fost vândut.

Reprezentantul intervenientului accesoriu CA ”Moldova-Astrovaz” SRL, lichidatorul Topal Ștefan la întrebarea reprezentantului pârâtului SRL ”Prosper Consult” Bujoreanu Eugeniu a răspuns că într-adevăr CA ”Moldova-Astrovaz” SRL avea în mai multe locuri de trecere câte o gheretă și anume la Criva, *****. Locul era doar de o gheretă. CA ”Moldova-Astrovaz” SRL având în vedere că se afla în procedura de insolvabilitate a încheiat un contract de locațiune cu

SRL ”Prosper Consult”. În cadrul valorificării masei debitoare ghereta respectivă a fost vândută prin licitație cu strigare. Din circumstanțele licitației suma mai mare a oferit-o Cazacu Cristian. A mai menționat că în masa debitoare s-a inclus vagonul cu tot ce se afla în el. Cînd a fost scoasă ghereta la licitație a prezentat lui Cazacu Cristian că la moment este chiriaș și a notificat Primăria și SRL ”Prosper Consult” la data de 03.10.2022 că deja nu mai este proprietar, întorcându-i sursele financiare înapoi comunicîndu-i că a fost achitată greșit. SRL ”Prosper Consult” la fel a participat la licitație dar n-a câștigat. Deoarece după licitație s-a modificat proprietarul SRL ”Prosper Consult” urma să elibereze ghereta însă au refuzat.

Reprezentantul pârâtului, Primăria s. *** r. *****, avocatul Doroftei Roman** în ședința de judecată nu s-a prezentat însă a solicitat examinarea cauzei în lipsă.

Intervenientul accesoriu Consiliul comunal ***,** nu s-a prezentat în ședința de judecată deși a fost citat legal, iar potrivit art.102 alin.4[1] CPC *Participanţii la proces înştiinţaţi în mod legal o dată nu pot invoca necitarea lor pentru efectuarea actelor de procedură la o dată ulterioară.*

APRECIEREA INSTANȚEI:

Audiind opinia părților, studiind cererea de chemare în judecată şi materialele cauzei, ţinând cont de probatoriul administrat și legislația pertinentă, instanța de judecată consideră necesar de a admite parțial cererea de chemare în judecată reieşind din raționamentele ce urmează.

La caz, instanța relevă că, în cadrul ședinței de judecată s-a stabilit cu certitudine că la data de **06 martie 2020**, CA „Moldova-Astrovaz” SA în calitate de Locator și SRL „Prosper Consult” în calitate de locatar au încheiat contractul de locațiune nr.02, obiectul contractului fiind transmiterea în folosință și posesiune temporară locatarului spațiul nelocativ, amplasat pe adresa r-l *****, s. ***** (ghereta vama), cu suprafața de 2,0 m.p., destinația-pentru oficiu, iar termenul fiind de un an din data semnării contractului și fiind prelungit tacit până la intenția uneia dintre părți de a înceta raporturile contractuale (pct.2.1. și 2.2.) f.d.99-100.

La data de **01 februarie 2022, Primăria comunei *****, r-l *****, în calitate de Proprietar și **CA „Moldova-Astrovaz” SA** în calitate de Arendaș, au încheiat **contractul de arendă nr. 08**, obiectul contractului fiind transmiterea în arendă a terenului cu suprafața de 0,0009 ha amplasat în intravilanul satului *****, pentru instalarea gheretei (pct.l), iar termenul arendei fiind de la 01.02.2022 până la 31.12.2022 (f.d.13).

La 11 aprilie 2022 prin încheierea nr. 2i-533/20 instanței de insolvabilitate s-a dispus trecerea în procedura falimentului în vederea lichidării patrimoniului debitorului și distribuire produsului rezultat, cu dizolvarea debitorului, cu investire în funcție de lichidator al CA”Moldova-Astrovaz"SA administratorul autorizat Muntean Corneliu.

La 09 februarie 2024 prin încheierea nr. 2i-533/20 instanței de insolvabilitate Judecătoriei Chișinău, sediul Central, a admis cererea de demisie din funcție de lichidator

CA”Moldova-Astrovaz”SA administratorului autorizat Muntean Corneliu, cu desemnarea în funcție de lichidator CA"Moldova-Astrovaz”SA administratorul autorizat Topal Ștefan f.d.141.

La data de 15.06.2022 de către lichidatorul CA „Moldova Astrovaz” SA a fost organizată licitația „cu strigare”, lotul nr.9 fiind vagonul-oficiu, locul amplasării punctul de trecere a frontierei *****, ce aparținea CA „Moldova-Astrovaz” SA.

Câștigător al lotului respectiv a fost reclamantul Cazacu Cristian, fapt ce se atestă prin Procesul-verbal privind rezultatele licitației „cu strigare” nr.2/22A din 15.06.2022 (f.d.14).

Prin Actul de ridicare și transmitere a bunurilor mobile în proprietate nr.03/22 din 28 iunie 2022, de către CA „Moldova Astrovaz” SA au fost transmise în proprietatea reclamantului Cazacu Cristian bunurile: lotului nr.9 vagon-oficiu, locul amplasării punctul de trecere a frontierei ***** ce aparține CA „Moldova- Astrovaz” SA, conform anexei nr.l din 28.06.2022 la prezentul act. Totodată, Actul de transmitere în proprietate, împreună cu Certificatul de achitare integrală din 28.06.2022 și Procesul-verbal privind rezultatele licitației „cu strigare” nr.2/22A din 15.06.2022 sunt acte translative de proprietate, care servesc drept temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate în numele Cazacu Cristian (f.d.15,16).

Ulterior, prin notificarea din 26.12.2022 lichidatorul CA „Moldova-Astrovaz” SA a adus la cunoștința Primăriei s. ***** faptul că, ghereta amplasată în r-l *****, s. *****, a fost transmisă în proprietate lui Cazacu Cristian, totodată solicitându-se reperfectarea contractului de arendă nr.8 din 01.02.2022 privind transmiterea în arendă a terenului cu suprafața de 0,0009 ha amplasat în intravilanul s. ***** pentru instalarea gheretei, cu indicarea noului proprietar al gheretei, dl Cazacu Cristian, în calitate de arendaș (f.d.210.

Tot la 26 decembrie 2022, Cazacu Cristian a solicitat Primarului s. ***** prelungirea contractului de arendă nr.8 din 01.02.2022 privind transmiterea în arendă a terenului cu suprafața de 0,0009 ha amplasat în intravilanul s. ***** pentru instalarea gheretei, pentru următorul an (f.d.22).

S-a mai stabilit că la **data de 04 ianuarie 2023, Primăria comunei *****, r-l *****,** în calitate de Proprietar **și SRL „Prosper Consult” SA** în calitate de Arendaș, au încheiat **contractul nr. 01, intitulat contract de arendă**, obiectul contractului fiind transmiterea în arendă a terenului cu suprafața de 0,0009 ha amplasat în intravilanul satului *****, pentru instalarea gheretei (pct.l), iar termenul arendei fiind de la 04.01.2023 până la 31.12.2023(f.d.34.).

Iar la data de 23 ianuarie 2023 a fost depusă de către reclamantul Cazacu Cristian o cerere la Primăria s. *****, prin care și–a manifestat dezacordul cu încheierea contractul de arendă din 04.01.2023 cu SRL „Prosper Consult”, la fel a solicitat prelungirea contractului de arendă pentru anul 2023 cu reclamantul (f.d.25), iar un careva răspuns nu i s-a oferit.

În conformitate cu art. 239 și 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, *hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărîrea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședința de judecată.*

Deși reprezentantul reclamantului în cererea de chemare în judecată face trimitere la unele norme legale ce se referă la contractul de arendă , instanța din oficiu constată caracterul raportului juridic și norma legală aplicabilă.

Or, art.240 alin.1 CPC prevede că *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*.

Analizând situația de fapt din prezenta speță instanța constată faptul, că obiectul juridic îl constituie **declararea nulității contractului de arendă nr. 01 din 04.01.2023** încheiat între Primăria satului ***** raionul ***** și SRL„Prosper Consult", precum și **obligarea Primăriei satului ***** raionul ***** să prelungească cu Cazacu Cristian **contractul de arendă nr. 8 din 01.02.2022**.

Se mai atestă că obiectul contractului a constituit transmiterea în arendă a terenului cu suprafața de 0,0009 ha amplasat în intravilanul satului *****, pentru instalarea gheretei.

Prin urmare, instanța atestă că raportul juridic stabilit între Primăria satului ***** raionul ***** și SRL„Prosper Consult" nu cade sub incidența normelor referitor la contractul de arendă, ci la contractul de locațiune. Or, arenda se referă doar la terenuri și bunuri cu destinație agricolă, iar în speță terenul nu are destinație agricolă, ci este destinat unei activități comerciale (non-agricole), ghereta fiind o construcție provizorie cu scop comercial, nu agricol.

Instanța consideră oportun de a reitera prevederile art. 1251 Cod Civil*, care statuează expres prin contractul de locațiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosinţă şi posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.*

Astfel, reieșind din materialul probatoriu administrat și prezentat instanței rezultă că de fapt între părți a fost încheiat un contract de locațiune, intitulat Contract de arendă , obiectul contractului a constituit teren cu utilizare comercială în vederea instalării unei gherete.

Articolul 9 alin.1 Cod civil prevede că *drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile.*

Potrivit art.10 Cod civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite *drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bunăcredinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară. Neexercitarea de către persoanele fizice şi juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege.*

Potrivit art.16 alin.1)CC *Apărarea dreptului civil se face, în condiţiile legii, prin:b) restabilirea situaţiei anterioare încălcării dreptului şi suprimarea acţiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui; c) constatarea sau, după caz, declararea nulităţii actului juridic;*

Conform art.308 Cod Civil, *act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile.*

Prevederile art.992 alin.(1) – (2) Cod *Civil statuează că, contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. Contractului îi sînt aplicabile normele cu privire la actul juridic.*

Articolul 993 alin.(2) Cod Civil *prevede că, părțile contractante pot încheia în mod liber, în limitele normelor imperative de drept, contracte şi pot stabili conținutul lor.*

Instanța reține că avocatul reclamantului în argumentarea poziției sale privind nulitatea absolută a contractului de arendă nr. 01 din 04.01.2023 a indicat că dreptul de decizie privind transmiterea în arendă către pârâtul SRL „Prosper Consult” a terenului cu suprafața de 0,0009 ha, amplasat în intravilanul s. ***** pentru instalarea gheretei, aparține în exclusivitate Consiliului comunal *****, nicidecum primarului, urmând să fie existe o decizie a Consiliului comunal *****, ceea ce contravine dispozițiile legale imperative și anume art.14 alin. 1 și alin. 2 lit. b), c) și d), art. 29 alin. 1 lit. a) și a^1) din Legea nr. 436/28.12.2006 privind administrația publică locală. Indică că reclamantul în continuare dorește să arendeze terenul respectiv și să continue activitatea.

În continuare pentru a stabili cine din autorități are competența de a decide asupra dării în locațiune(arendă) a terenului pentru instalarea unei gherete instanța consideră necesar de a efectua o analiză a atribuțiilor care revin consiliului local și primarului.

În această consecutivitate de idei urmează a fi reținut și faptul că Legea privind administraţia publică locală stabileşte la art. 1 noțiunile de bază și anume, ***primarul*** *- autoritatea reprezentativă a populaţiei unităţii administrativ teritoriale şi executivă a consiliului local, aleasă prin vot universal, egal, direct, secret şi liber exprimat;* ***primărie*** *– structură funcţională care asistă primarul în exercitarea atribuţiilor sale legale;-* ***consiliul local*** *este autoritatea reprezentativă şi deliberativă a populaţiei unităţii administrativ-teritoriale de nivelul întîi sau al doilea, aleasă în vederea soluţionării problemelor de interes local.*

Art.40 din Legea privind administraţia publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006 stipulează că (1) *Primăria se organizează şi funcţionează în baza unui regulament aprobat de consiliul local.(2)* ***Primăria,*** *ca structură funcţională, are următoarele atribuţii: a) întocmeşte proiecte de decizii ale consiliului local şi proiecte de dispoziţii ale primarului (...);*

Articolul 29 alin.1 din Legea nominalizată prevede că **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) respective (...);*

Art.14 alin.*1 prevede că Consiliul local are drept de iniţiativă şi decide, în condiţiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepţia celor care ţin de competenţa altor autorităţi publice.*

Alin (2) stipulează că 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;(...)*

În acest context rezultă că Consiliul local , autoritatea deliberativă a admistrației publice locale are competenta legală să decidă cum se gestionează bunurile care aparțin domeniului public local sau domeniului privat local.

Aceasta presupune că înainte de încheierea unui contract de locațiune (arendă) privind un teren proprietate publică sau privată a unității administraiv teritoriale este obligatorie existența unei decizii a Consiliului local de dare în locațiune(arendă). Mai exact, o hotarâre a Consiliului

local prin care admite cererea de locațiune(arendă), se stabilesc condițiile (identificarea terenului prin plan cadastral, durata, suprafața, destinația, cum ar fi instalarea gheretei, prețul), împuternicirile acordate primarului sa încheie contractul. Iar la rândul sau primarul aplică hotărârea Consiliului local, încheie contractul de locațiune(arendă) cu solicitantul, asigura executarea prevederilor hotărârii Consiliului.

La caz, s-a stabilit cu certitudine că prin contractul de arendă nr. 01 din 04.01.2023, încheiat între Primăria comunei *****, r-nul *****, în calitate de Proprietar, și SRL „Prosper Consult" SA, a fost transmis în arendă un teren cu suprafața de 0,0009 ha, amplasat în intravilanul satului *****, având ca destinație instalarea unei gherete.

Instanța de judecată remarcă că de către pârâți la materialele cauzei nu au fost prezentate probe ce ar confirma prezenta unei decizii a Consiliului comunal *****.

Prin urmare, la încheierea contractului de arendă nr. 01 din 04.01.2023 între **Primăria comunei *****, r-l *****, în calitate de Proprietar și SRL „Prosper Consult" SA prin care s-a transmis** în arendă a terenului cu suprafața de 0,0009 ha amplasat în intravilanul satului *****, pentru instalarea gheretei nu există o decizie a Consiliului comunal *****. Or, pârâții nu au prezentat nici o probă plauzibilă care să dovedească că o asemenea decizie a existat.

Astfel, se constată că pentru încheierea acestui contract **nu există o decizie a Consiliului local al comunei *****, fapt care contravine procedurilor legale privind transmiterea în locațiune (arendă) a bunurilor proprietate publică sau privată a unității administrativ-teritoriale.

În același timp, corespunzător art.121 Cod de procedură civilă, *instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cauzei.*

În acest sens instanța relevă că pârâții nu au prezentat instanței probe incontestabile, pertinente și admisibile în sensul art. 121 și 122 Cod de procedură civilă, care ar respinge argumentele invocate și probele prezentate de partea reclamantă. Or, conform art.118 alin.(1) Cod de procedură civilă, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.* Iar probațiunea constă în activităţile procesuale şi procedurale prin care părţile şi alte persoane implicate în proces stabilesc, prin mijloacele prevăzute de lege, elemente de fapt necesare pentru constatarea faptelor şi împrejurărilor ce formează obiectul probaţiunii. De altfel, prin sarcina probaţiunii se înţelege obligaţia procesuală ce revine participanţilor de a dovedi împrejurările care formează obiectul probaţiunii.

În continuare, potrivit art 327 alin.1 CC *Actul juridic este nul dacă nulitatea sancţionează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes general (nulitate absolută).*

Potrivit art.328 alin.1 CC *Nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atît pe cale de acţiune, cît şi pe cale de excepţie, **de orice persoană care are un interes născut şi actual**. Instanţa de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanţilor la proces.*

Articolul 334 CC prevede că (1) *Actul juridic sau clauza care contravin vădit ordinii publice sau bunelor moravuri sînt nule.(2) Actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziţii legale imperative sînt nule sau anulabile dacă această sancţiune este prevăzută expres de dispoziţia legală încălcată (nulitatea expresă).**(3) Actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziţii legale imperative ce nu prevede expres sancţiunea nulităţii sînt nule sau anulabile dacă această sancţiune trebuie aplicată pentru ca scopul dispoziţiei legale încălcate să fie atins (nulitatea virtuală).**(4) Dispoziţiile prezentului articol se aplică în măsura în care dispoziţia*

legală încălcată nu stabileşte o altă consecinţă a încălcării sale decît nulitatea actului juridic sau a clauzei.(5) Încălcarea dispoziţiei imperative a actului normativ subordonat legii poate fi invocată ca temei de nulitate a actului juridic doar în măsura în care dispoziţia respectivă întruneşte cerinţele art.1 alin.(2) şi ale art.4.

Instanţa notează că nulitatea reprezintă o **sancțiune juridică** aplicabilă actelor juridice care încalcă dispoziții legale imperative, determinând ca aceste acte să fie considerate ca neavând efecte juridice. Ea constituie un mijloc de protecție a intereselor ocrotite de norme și se clasifică în **nulitate absolută** și **nulitate relativă,** în funcție de natura interesului protejat. Nulitatea absolută vizează actele care aduc atingere ordinii publice sau legalității, putând fi invocată de orice persoană sau din oficiu de către instanță.
Nulitatea relativă se aplică actelor care încalcă drepturi și interese particulare, putând fi invocată doar de către persoanele protejate."

Nulitatea este mijlocul prevăzut de lege pentru a asigura respectarea condiţiilor de valabilitate a actului juridic. În măsura în care un act juridic concret nu respectă aceste condiţii, el este lipsit de efectele sale prin intermediul nulităţii.

În acest sens, este notabil că sancțiunea nulității are drept cauză generică nerespectarea dispozițiilor legale, lipsa unui element structural al actului juridic care reglementează condițiile sale de valabilitate la momentul încheierii contractului.

Astfel, un act juridic produce toate efectele juridice avute în vedere de autorul său și lege, adică este eficace pe deplin, când el îndeplinește toate condițiile de validitate impuse de lege (cerința de legalitate) și de eficiență (cerințe suplimentare care uneori sunt impuse de lege pentru anumite efecte ale sale). Un pretins act juridic poate suferi de deficiențe de legalitate în oricare dintre condițiile de validitate impuse de lege: deficiențe de capacitate civilă, de consimțământ, de conținut, de formă, și în acest caz legea îi refuză poziția de act juridic, lipsindu-l, într-un fel sau altul, de efectele juridice pe care el ar fi trebuit să le producă. În acest caz spunem că actul juridic este nevalabil.

Prin urmare, în temeiul celor expuse supra rezută că contractul de arendă nr. 01 din 04.01.2023, încheiat între Primăria comunei *****, r-nul ***** și SRL „Prosper Consult" SA, prin care a fost transmis în arendă un teren cu suprafața de 0,0009 ha, amplasat în intravilanul satului *****, având ca destinație instalarea unei gherete, este lovit de nulitate absolută.

În continuare urmează a se reține și faptul că norma care impune decizia Consiliului local ca ***precondiție pentru transmiterea dreptului de locațiune*** **(arendă) pe terenuri care aparţin domeniului public local sau domeniului privat local** are scopul de a proteja ***interesul general****, adică buna administrare a patrimoniului public și legalitatea actelor emise.*

Or, fără o decizie a Consiliului comunal *****, primarul nu poate dispune legal de bunuri din domeniul public local sau domeniului privat local. La fel, urmează a sublinia că numai Consiliul local poate autoriza (prin hotărâre) darea locațiune (arendă), iar Primarul sau Primăria nu poate încheia valid contractul fără această decizie.

Astfel, co**ntractul nr. 01 din 04.01.2023, este nul odată ce s-a stabilit cu certitudine că nu a fost precedat de o hotărâre legală a Consiliului Comunal *****, iar** fără această decizie, Primăria nu are temei legal să dea terenul în locațiune(arendă).

De asemenea, instanța atestă că avocatul reclamantului a probat faptul că Cristian Cazacu are un interes născut și actual la anularea contractului respectiv . Or, acesta în continuare susține că este afectat real, direct de acest act și are un interes legitim și prezent în a-l desființa prin faptul că dorește în continuare să ia parte la procesul de dare în locațiune a terenului.

Cu referire la pretenția reclamantului Cazacu Cristian privind obligarea Primăriei satului ***,** raionul ***** să prelungească cu Cazacu Cristian contractul de arendă nr. 8 din 01.02.2022, aceasta urmează a fi respinsă. Or, s-a stabilit cu certitudine că nu există o decizie a Consiliului comunal ***** , fapt care contravine normelor imperative stabilite supra.

Prin urmare obligarea **Primăriei satului *****, raionul ******* să prelungească un **contract de arendă** în lipsa unei **decizii a Consiliului local** nu este posibilă din punct de vedere legal, deoarece **primarul sau primăria nu pot acționa în locul Consiliului local** când vine vorba de **gestionarea bunurilor domeniului public local sau domeniului privat local.** Această decizie este un **act obligatoriu**, iar lipsa ei face imposibilă legal prelungirea.

În ceea ce privește aserțiunile invocate de reprezentantul SRL „Prosper Consult" SA cu referire la faptul că Cazacu Cristian nu este parte a contractului de arendă încheiat între SRL "Prosper Consult" și Primăria ***** și nici a contractului de arendă încheiat între SA "Moldova-Astrovaz" și Primăria *****, instanța relevă că reclamantul a probat faptul că are un interes născut și actual la anularea contractului respectiv, și anume prin faptul că dorește în continuare să ia parte la procesul de dare în locațiune a terenului.

Privitor la alegația precum că Primăria ***** în baza deciziei a dispus semnarea contractului de arendă cu SRL "Prosper Consult" iar prezenta decizie nu a fost contestată este una cu caracter declarativ, or o careva decizie a Consiliului local ***** nu a fost prezentată instanței.

În ceea ce privește unele invocări precum că ghereta închiriată de SRL"Prosper Consult„ de la SA "Moldova Astrovaz„ în conformitate cu contractul de locațiune nr.02 din 06.03.2020 este în prezent amplasată în mun. Chișinău și s-a solicitat noului proprietar Cazacu Cristian evacuarea gheretei, iar în prezent pe terenul de 0,0009 ha din intravilanul s. ***** se află vagonul oficiu, care ar fi proprietatea companiei SRL "Prosper Consult„„ instanța reține că nu constituie obiect al litigiului. Or, la caz obiectul contractului nr. 01 din 04.01.2023, care constituie obiect al litigiului, este transmiterea de Primăria ***** către SRL "Prosper Consult" în arendă a terenului de 0,0009 ha din intravilanul s. *****, având ca destinație instalarea unei gherete, iar potrivit art.240 alin.3 CPC 3) *Instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.*

În acest context, nu este lipsit de dreptul de a-și apăra interesele într-un litigiu în mod separat în caz că se consideră lezat în careva drepturi.

În această ordine de idei, instanța apreciază cu certitudine caracterul formal al argumentelor pârâtului, care nu generează opozabilitate instanței atât timp cât aceste argumente nu au fost confirmate prin alte probe relevante și admisibile.

Instanţa de judecată de asemenea reține că în cadrul Hotărârii CEDO Van de Hurk vs. Ţările de Jos din 19.04.1994, Înalta Curte a statuat că motivarea hotărârii nu atestă obligaţia instanţei de a da fiecărui argument un răspuns detaliat. Concomitent, în cadrul Hotărârii CEDO Balani vs. Spania din 09 decembrie 1994 par. 27, întinderea acestei obligaţii derivând din natura hotărârii şi este determinată de circumstanţele cauzei, instanţa urmând să analizeze toate argumentele importante ale cauzei. Se atestă că, alte argumente pertinente şi importante pentru obiectul prezentei cauze, nu au fost invocate.

Referitor la cerința reclamantului de încasare de la pârâți a cheltuielilor de judecată compuse din taxa de stat, instanța relevă următoarele .

Potrivit art.83 al.(1) CPC, *taxa de stat reprezintă o sumă care se percepe, în temeiul legii, de către instanţa judecătorească în beneficiul statului de la persoanele în ale căror interese se*

exercită actele procedurale de judecare a cauzei civile sau cărora li se eliberează copii de pe documente din dosar.

Potrivit prevederilor art. 94 alin. (1) Cod de Procedură Civilă, *instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată, iar pîrîtului - proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului*

Raportând circumstanţele de fapt stabilite în procesul examinării cauzei, la normele menţionate, judecătorul constată că prin ordinul de plată nr. 9325337 din 03.02.2023 se atestă că reclamantul a suportat cheltuieli de judecare de 600,00 lei cu titlu de taxă de stat (f.d. 3).

Prin ordinul de plată nr. 11180816 din 31.03.2023 se atestă că reclamantul a suportat cheltuieli de judecare de 100,00 lei cu titlu de taxă de stat f.d.33.

Avînd în vedere prevederile normelor sus indicate și faptul că acțiunea a fost admisă partial, urmează a fi încasat în mod solidar din contul SC„Prosper Consult”SRL și Primăriei s. ***** cheltuieli judiciare compuse din taxa de stat proporțional părții admise în mărime de 600,00 lei.

În conformitate cu art. 238-241 CPC,

Instanța de Judecată, în numele Legii

H O T Ă R Ă Ș T E:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată.

Se declară nulitatea contractului de arendă nr. 01 din 04.01.2023, încheiat între Primăria satului *****, raionul ***** și SRL „Prosper Consult”.

Se respinge pretenția reclamantului Cazacu Cristian privind obligarea Primăriei satului *****, raionul ***** să prelungească cu Cazacu Cristian contractul de arendă nr. 8 din 01.02.2022.

Se încasează în mod solidar din contul SC„Prosper Consult”SRL și Primăriei s. ***** în beneficiul lui Cazacu Cristian cheltuieli de judecată compuse din taxa de stat proporțional părții admise în mărime de 600,00 (șase sute) lei, în rest cheltuielile de achitare a taxei de stat în mărime de 100 lei, se respinge.

Hotărârea poate fi atacată cu apel în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, la Curtea de Apel Nord, prin intermediul Judecătoriei *****.

Dispozitivul hotărârii judecătoreşti se comunică participanţilor la proces, prin expedierea lui la adresa cunoscută de către instanţa judecătorească şi se publică pe pagina web – „https://jun.instante.justice.md/”.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul ***Lilia Potînga***