Dosarul nr.3-2266/2021
2-21121692-12-3-13082021-1

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

23.05.2023 mun.Chişinău

Judecătoria Chişinău, sediul Râşcani,
Preşedintele şedinţei, judecător Liudmila Holeviţcaia,
Grefier Cristian Godea,

examinând în ședința de judecată publică acțiunea în contencios administrativ a reclamantei ”Grand Oil”SRL împotriva Agenției Proprietății Publice privind anularea actului,

c o n s t a t ă:

Argumentele participanților la proces:

Reclamantul – ”Grand Oil”SRL, la 13.08.2021 a depus în Judecătoria Chișinău(sediul Râșcani) acțiune în contencios administrativ împotriva Agenției Proprietății Publice(în continuare, APP), prin care a solicitat anularea actului administrativ individual defavorabil – declarația de rezoluțiune a APP nr.05-05-3718 din 09.06.2021 și a deciziei de soluționare a cererii prealabile – nr.05-05-4959 din 03.08.2021, ca fiind ilegale.

În argumentarea acțiunii reclamanta a invocat, cu referire la încheierea contractului de arendă, că potrivit pct.1 lit.a) din Hotărârea de Guvern nr.140 din 27.02.2019 cu privire la transmiterea în arendă a unor terenuri (în continuare – H.G.140/2019), Guvernul Republicii Moldova a transmis în arendă către Grand Oil S.R.L., porţiunea de teren din terenul cu nr.cadastral *****, cu o suprafaţă de 5,00 (cinci) ha, situat la intersecţia străzii Grenoble, mun.Chişinău, cu strada Mihai Eminescu, or.Codru, în scopul amplasării şi amenajării unui complex agroindustrial, pentru obiective de infrastructură a agriculturii, pe un termen de 25(douăzeci şi cinci) ani.

Conform pct.2 din H.G.140/2019, A.P.P. urma să asigure formarea prin separare a terenurilor nominalizate. Ulterior, în scopul conformării cu prevederile H.G.140/2019, A.P.P. a încheiat cu Grand Oil S.R.L., contractul de arendă nr.8 din 12.06.2019 (în continuare - Contract de arendă), prin care a fost transmis în arendă către Grand Oil S.R.L., terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 5,00 (cinci) ha, nou format din terenul cu nr. cadastral *****, pe un termen de 25 (douăzeci şi cinci) ani, în scopul amplasării şi amenajării unui complex agroindustrial, pentru obiective de infrastructură a agriculturii.

Potrivit pct.2.1. din contractul de arendă, a fost stabilită chiria anuală pentru folosirea terenului în mărime de 156 660,00 (una sută cincizeci şi şase mii şase sute şaizeci). Suplimentar încheierii contractului de arendă, părţile contractante au semnat (a) Actul de transmitere în arendă, (b) Borderoul de calcul al preţului de arendă, cu subsecventa notare a contractului de arendă în Registrul bunurilor imobile, la 04.07.2019. Pe parcursul anilor 2019-2021, Grand Oil S.R.L. a acţionat cu bună-credinţă şi a achitat în avans chiria pentru folosinţa terenului, contrar faptului că, Guvernul Republicii Moldova şi A.P.P., nu şi-au onorat obligaţiile contractuale în scopul oferii suportului tehnic şi juridic, pentru a realiza amplasarea şi amenajarea unui complex agroindustrial, pentru obiective de infrastructură a agriculturii.

Subliniază faptul că, Grand Oil S.R.L. a obţinut dreptul de arendă asupra terenului nominalizat, odată cu adoptarea H.G.140/2019, considerent din care, în continuare face trimitere la normele materiale în vigoare la data constituirii dreptului de arendă în beneficiul Grand Oil S.R.L., şi anume data adoptării H.G.140/2019 -27.02.2019.

Conform art.6 alin.(1) lit.g) din Legea nr.121 din 04.05.2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice (în continuare - Legea 121/2007): (1) în domeniul administrării proprietăţii publice, de competenţa Guvernului sunt: g) alte atribuţii stabilite prin lege.

Potrivit art.7 alin.(2),(3), lit.f^5) din Legea nr.121/2007: (2) Organul abilitat cu administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice a statului este Agenţia Proprietăţii Publice subordonată Guvernului, succesor al Agenţiei Privatizare, ale cărei atribuţii sunt stabilite în conformitate cu prezenta lege şi cu alte acte normative şi al cărei regulament se aprobă de Guvern, la propunerea Ministerului Economiei. (3) În domeniul administrării proprietăţii publice, de competenţa organului abilitat sunt: f^5) administrarea, în modul stabilit de către Guvern, a terenurilor proprietate publică a statului aflate în gestiunea întreprinderilor de stat şi a celor indicate în Lista unităţilor ale căror terenuri destinate agriculturii rămân în proprietatea statului, aprobată prin Legea nr.668/1995, inclusiv darea acestora în locaţiune/arendă/comodat/superficie.

În conformitate cu art.22 din Legea nr.198 din 15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură (în continuare - Legea nr.198/2003): (1) Terenurile agricole proprietate publică se dau în arendă de către Guvern sau de către autorităţile administraţiei publice locale, în limitele competenţei şi în condiţiile legislaţiei în vigoare. (2) Arendarea terenurilor agricole proprietate publică se face prin licitaţie publică sau în alt mod prevăzut de lege. (3) Plata anuală pentru arenda terenurilor agricole proprietate publică constituie cel puţin 2%, dar nu mai mult de 10%, din preţul normativ al terenului dat în arendă.

Cu referire la natura juridică a contractului de arendă şi a deciziei de rezoluţiune unilaterală, menționează reclamanta că prin prisma Codului administrativ, Contractul de arendă reprezintă un contract administrativ.

Notând prevederile art.art.5, 6, 13, 78 alin.(1), 154 alin.(1), reiterează reclamanta că contractul de arendă încheiat între A.P.P. şi Grand Oil S.R.L., reprezintă un contract administrativ în sensul Codului administrativ, or, (a) Guvernul R.M. şi A.P.P., reprezintă nişte autorităţi publice, (b) au acţionat în regim de putere publică la emiterea H.G.

nr.140/2019 şi la încheierea contractului de arendă, (c) au aplicat prevederile legale prin emiterea H.G. nr.140/2019 şi la încheierea contractului de arendă, în sensul exercitării atribuţiilor publice prevăzute de lege, care permit transmiterea în arendă a terenurilor proprietate publică a statului şi nu în ultimul rând, (d) terenul transmis în arendă, se află în proprietatea Republicii Moldova.

Cu referire la natura juridică a deciziei de rezoluţiune unilaterală a contractului, decizia A.P.P. nr.05-05-3718 din 09.06.2021 (în continuare - decizia A.P.P.), prin care s-a dispus rezoluţiunea unilaterală a contractului de arendă, reprezintă un act administrativ individual ilegal defavorabil. Or, conform art.10 alin.(1) Cod administrativ: (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.

Cu referire la caracterul ilegal al deciziei de rezoluţiune unilaterală a contractului de arendă, reiterează reclamnta, că conform deciziei A.P.P. s-a dispus rezoluţiunea unilaterală a Contractului de arendă, pe motiv că Grand Oil S.R.L. ar fi admis distrugerea potenţialului productiv al terenului agricol, prin acoperirea cu deşeuri din construcţii şi demolări. Subliniază reclamanta că, decizia A.P.P. prezintă indici de ilegalitate, privită prin prisma la mai multe teze, dintre care reliefează doar 2 (două) din cele mai importante: (a) Grand Oil S.R.L. nu a săvârşit fapte de distrugere a potenţialului productiv al terenului agricol, circumstanţă care reiese în mod explicit din lipsa probelor incriminatoare pentru a demonstra atare fapte; (b) chiar dacă de admis prin *reductio ad absurdum* că Grand Oil S.R.L. ar fi săvârşit fapte de distrugere a potenţialului productiv al terenului agricol, prin acoperirea cu deşeuri din construcţii şi demolări, A.P.P. nu putea purcede la rezoluţiunea unilaterală a contractului de arendă, urmând ca aceasta să fie realizată doar prin intermediul instanţei de judecată, or, conform ar.14 alin.(1) din Legea nr.198/2003, care guvernează contractul de arendă, este prevăzut că: (1) Contractul de arendă se reziliază: a) prin acordul comun al părţilor contractante; b) prin hotărâre a instanţei judecătoreşti, la cererea uneia dintre părţile contractante, în legătură cu neexecutarea de către cealaltă parte a obligaţiilor contractuale specificate la alin.alin.(3) şi (4).

Invocă că, distrugerea potenţialului productiv al terenului agricol, poate fi privită doar prin raportare la bonitatea medie a solului. Astfel, pentru a demonstra că ar fi avut loc o potenţială distrugere a potenţialului productiv al terenului agricol, A.P.P. urma să demonstreze care a fost bonitatea medie de facto a terenului, la data transmiterii în arendă (12.06.2019) și ce modificări în sensul diminuării bonităţii medii a suferit terenul agricol, la data declarării rezoluţiunii contractului de arendă(09.06.2021).

Cu toate acestea, după cum denotă conţinutul deciziei A.P.P., aceasta nu conţine nici o menţiune privitor la indicii de bonitate care i-ar fi avut terenul agricol la data transmiterii terenului în arendă şi care ar fi fost potenţialul diminuat, la data declarării rezoluţiunii. În schimb, decizia A.P.P. conţine doar argumente declarative, care nu au la bază nici o probă.

Atrage atenţia reclamanta asupra faptului că, la data întocmirii borderoului de calcul al preţului de arendă, a fost indicată bonitatea medie a solului, prin raportare la media bonităţii a terenurilor agricole, la nivel de republică, doar în scopul calculării preţului normativ al costului chiriei. Or, conform art.10 alin.alin.(1), (5), (8) din Legea nr.1308 din 25.07.1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului (în continuare - Legea nr.1308/1997): (1) Preţul normativ al pământului se stabileşte la vânzarea-cumpărarea terenurilor, la arendarea lor, precum şi în alte cazuri ce ţin de activitatea economică. (5) Preţul normativ al terenurilor cu destinaţie agricolă, al loturilor de pământ de pe lângă casă şi al loturilor pomicole se calculează pornind de la tarifele specificate la poziţia I din anexă. (8) Plata anuală de arendă a terenurilor proprietate publică se stabileşte în funcţie de destinaţia terenurilor arendate. Ea constituie nu mai puţin de 2% şi nu mai mult de 10% din preţul normativ al pământului calculat pentru destinaţia respectivă, cu excepţia cazurilor prevăzute la alin. (9), (10) şi (11).

Similar, pct.1 la Nota din Anexa la Legea nr.1308/1997, prevede că: 1.Preţul normativ al terenurilor cu destinaţie agricolă se va calcula în funcţie de fertilitatea medie a solului stabilită pentru oraşul, satul (comuna) respectiv(ă) sau, la cererea proprietarului, în funcţie de fertilitatea solului stabilită pentru terenul respectiv. Anume din atare considerente, nu urmează a fi confundată bonitatea medie a solului, indicată în scopul calculării preţului normativ al chiriei anuale a terenului agricol, cu bonitatea medie factologică a terenului transmis în arendă către Grand Oil S.R.L.

Conchide că, pentru a demonstra bonitatea factologică iniţială şi ulterioară a terenului transmis în arendă către Grand Oil S.R.L., A.P.P. urma să se adreseze către instituţia publică republicană - Institutul de Pedologie, Agrochimie şi Protecţie a Solului Nicolae Dimo, în vederea prelevării probelor de sol şi efectuării unei cercetări pedologice în vederea determinării bonităţii medii a terenului cu nr.cadastral 0131120.014.

Asupra terenului cu nr.cadastral 0131120.014, intr-adevăr au fost săvârşite fapte de depozitare a deşeurilor şi materialelor de construcţii, însă aceste fapte au fost săvârşite înainte de transmitere în arendă a terenului către Grand Oil S.R.L. La această constatare, se poate foarte uşor de ajuns, examinând un mijloc public de informare, credibilitatea căruia este incontestabilă, şi anume imaginile examinate cronologic, în timp, ale sectorului de teren în cauză, luate de obiectivele foto, ale sateliţilor cosmici şi publicate prin intermediul aplicaţiei gratuite, public accesibile - GOOGLE EARTH, în care, fiind downloadată şi instalată, (instrucţiune de operare la: https://www.youtube.com/watch?v=vwHGG1dgujc) accesând în bara de instrumente – VIZUALIZARE, şi bifând opţiunea - IMAGINI ISTORICE, se poate de examinat, în coloană ascendentă sau descendentă cronologic, starea şi evoluţia suprafeţei a sectorului de teren, actualmente cu numărul cadastral 0131120.014, situat la intersecţia str.Grenoble a mun.Chişinău şi str.M.Eminescu a or.Codru din mun.Chişinău.

Examinând aceste imagini se observă că, prima depozitare de deşeuri a fost întreprinsă în perioada lunilor 7-10 ale anului 2011, când a fost executată săpătura pentru fundamentul primului bloc, alăturat terenului arendat în hotarele actuale, or, în imaginea luată în luna a 7-a a anului 2011, este ultima fotografiere cu terenul liber de deşeuri,

depozitate ulterior, când dimensiunile depozitării deşeurilor, cresc direct proporţional cu creşterea numărului de clădiri pe terenurile alăturate.

In acest sens, reiterează reclamanta că anexează copii de pe imaginile prezentate de această aplicaţie publică, în număr de 12 imagini, luate în ordine cronologică, pentru toată perioada de la prima depozitare masivă, observată până la momentul actual - 2021. Ceea ce demonstrează în mod categoric aceste imagini, este faptul că la momentul semnării actului de transmitere în arendă a terenului în cauză (12.06.2019), acesta deja avea depozitate deşeuri şi materiale de construcţii (a se vedea imaginile luate în perioada 07.2011 - 04.2019), adică A.P.P., la data de 12.06.2019 a transmis terenul agricol, având deja depozitate deşeurile şi materialele de construcţii şi astăzi, cu rea credinţă impune răspunderea pentru presupusa deteriorare a terenului, pe umerii Grand Oil S.R.L. Nici o autoritate publică responsabilă de integritatea acestui sector de teren (i.e. Poliţia, Agenţia Ecologică, Primăria or.Codru, Î.S. Mileştii Mici, A.P.P., Guvernul R.M. ş.a.), din 07.2011 până în 2021, nu a reacţionat la poluarea acestui teren, însă când reclamanta a solicitat respectarea drepturilor sale de arendaş, contractate în iunie 2019, a fost acuzată de fapte care nu le-a întreprins.

La invocă reclamnata că, A.P.P. putea purcede la rezoluţiunea contractului de arendă, doar prin mecanismul judiciar şi anume - depunerea unei acţiuni în instanţa de judecată, aşa cum prevede art.14 din Legea nr.198/2003. Această regulă, este confirmată suplimentar de art.43 alin.(1), (3) din Legea nr.1543 din 25.02.1998 a cadastrului bunurilor imobile (în continuare - Legea nr.1543/1998): (1) Drepturile de folosinţă şi de locaţiune asupra bunurilor imobile, instituite pe un termen mai mare de 3 ani, precum şi drepturile de arendă asupra terenurilor şi asupra altor bunuri agricole, instituite pe un termen mai mare de 5 ani, sunt supuse notării obligatorii. La cererea titularilor, drepturile de locaţiune/arendă pot fi notate şi în cazul unor termene mai mici decât cele prevăzute de prezentul alineat. În cazul prelungirii sau modificării termenelor drepturilor de folosinţă, locaţiune/arendă, la organul cadastral teritorial se prezintă actele justificative în acest sens. (3) Înscrierea despre folosinţă, locaţiune/arendă se radiază la cererea uneia dintre părţi: a) în cazul expirării termenului indicat în înscriere; b) la îndeplinirea condiţiei specificate în contract; c) în cazul rezoluţiunii contractului. Dacă contractul este rezolvat prin notificare unilaterală, radierea se face doar cu consimţământul scris al celeilalte părţi; d) la decizia instanţei de judecată; e) în alte cazuri prevăzute de lege.

Subliniază faptul că, logica obligării persoanei interesate să adreseze o acţiune în instanţa de judecată în vederea rezoluţiunii unui contract de arendă este dictată în primul rând de speranţa legitimă a arendaşului, de a-şi realiza până la urmă proiectul de afaceri, odată cu obţinerea în arendă a unui teren, pe un termen de 25 (douăzeci şi cinci) de ani.

Totodată, în cadrul unui control judiciar, instanţa de judecată dispune de posibilitatea legală de a verifica caracterul întemeiat al rezoluţiunii solicitate în mod unilateral de către una din părţile contractante, astfel încât să fie evitate orice abuzuri. Or, prin punerea în balanţă a intereselor părţilor contractante, legiuitorul a optat pentru protejarea intereselor arendaşului (e.g. locator, chiriaş etc.), astfel încât, atunci când arendatorul (e.g. locatorul, chiriaşul etc.), solicită rezoluţiunea unilaterală a contractului, este mai oportun de a examina legalitatea unei astfel de rezoluţiuni într-un termen de 1-2

ani, până obţine o hotărâre judecătorească definitivă, decât de admis un eventual abuz din partea arendatorului, astfel încât acesta să dispună în mod unilateral rezoluţiunea contractului, iar arendaşul să fie privat de perspectiva investiţională şi economică de care urma să beneficieze, pornind transmiterea în arendă a terenului, pe un termen de 25 (douăzeci şi cinci) ani.

Tentativa de a rezoluţiona contractul de arendă, prin emiterea unei decizii unilaterale, care sfidează mecanismul prevăzut de lege, constituie un alt temei, care demonstrează caracterul ilegal al deciziei A.P.P..

Cu referire la respectarea termenului de adresare cu cerere prealabilă şi acţiune în instanţa de contencios administrativ, menționează reclamanta că conţinutul deciziei A.P.P., denotă că aceasta a fost emisă la 09.06.2021. În interiorul termenului de 30 (treizeci) de zile, Grand Oil S.R.L., a expediat cererea prealabilă din 25.06.2021, recepţionată de către A.P.P. la 01.07.2021, prin care a solicitat anularea deciziei.

Conform art.164 alin.(1), (2) lit.a), Cod administrativ: (1) Cererea prealabilă se depune în scris la autoritatea publică emitentă. (2) Autoritatea publică emitentă este: a) în cazul prevăzut la art.162 alin.(3) lit.a) - autoritatea publică care a emis actul administrativ individual.

Potrivit art.165 alin.(1) Cod administrativ: (1) Cererea prealabilă se depune în termen de 30 de zile de la comunicarea sau notificarea actului administrativ individual ori a respingerii petiţiei. Daca autoritatea publică nu soluţionează cererea în termenul prevăzut de prezentul cod, cererea prealabilă poate fi depusă în decursul unui an de la expirarea termenului.

În conformitate cu art.166 Cod administrativ: Cererea prealabilă poate fi depusă numai dacă persoana îşi revendică drepturile încălcate prin emiterea sau respingerea emiterii unui act administrativ individual. Conform art.167 alin.(3) Cod administrativ: (3) Autoritatea publică emitentă soluţionează cererea prealabilă în termen de 15 zile calendaristice. Prevederile art.60 alin.(2)-(5) se aplică corespunzător. Deşi a recepţionat cererea prealabilă la 01.07.2021, aceasta nu a soluţionat-o în interiorul termenului de 15 (cincisprezece) zile, prevăzut de Codul administrativ.

Conform art.209 alin.(1) lit.a) Cod administrativ: (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.

Reieşind din faptul că, până la expirarea termenului limită (i.e.16.07.2021), A.P.P. nu a soluţionat cererea prealabilă, depunerea acţiunii în instanţa de judecată la 13.08.2021, s-a realizat în interiorul termenului de 30 de zile, prevăzut de Codul administrativ. În lumina celor expuse, Grand Oil S.R.L., a înaintat acţiunea în contencios administrativ, cu respectarea procedurii şi a termenelor prevăzute de Codul administrativ, acţiunea fiind una admisibilă. Peste termenul prevăzut de lege, abia la 03.08.2021, Grand Oil S.R.L., a recepţionat decizia A.P.P. nr.05-05-4959 din 03.08.2021, prin care s-a refuzat în satisfacerea cererii prealabile.

Cu referire la lipsa de motivare a actului administrativ, în conformitate cu art.31 Cod administrativ: actele administrative individuale şi operaţiunile administrative scrise trebuie să fie motivate.

Conform art.118 Cod administrativ: (1) Motivarea este operaţiunea administrativă prin care se expun considerentele care justifică emiterea unui act administrativ individual. În motivare se indică temeiurile esenţiale de drept şi de fapt pe care le-a luat în considerare autoritatea publică pentru decizia sa. Din motivarea deciziilor discreţionare trebuie să poată fi recunoscute şi punctele de vedere din care autoritatea publică a reieşit la exercitarea dreptului discreţionar. Motivarea trebuie să se refere şi la argumentele expuse în cadrul audierii. (2) Motivarea completă a unui act administrativ individual cuprinde: a) motivarea în drept - temeiul legal pentru emiterea actului administrativ, inclusiv formele procedurale obligatorii pe care se bazează actul; b) motivarea în fapt - oportunitatea emiterii actului administrativ, inclusiv modul de exercitare a dreptului discreţionar, dacă este cazul; c) în cazul actelor administrative defavorabile - o descriere succintă a procedurii administrative care a stat la baza emiterii actului: investigaţii, probe, audieri, opinii ale participanţilor contrare conţinutului final al actului etc. (3) Motivarea completă este obligatorie, este parte integrantă a actului administrativ individual şi condiţionează legalitatea acestuia.

Potrivit art.120 alin.(1) lit.f), h), Cod administrativ: (1) Un act administrativ individual emis sau confirmat în scris trebuie să cuprindă: f) motivarea deciziei luate, inclusiv indicarea actelor normative pentru a căror punere în aplicare se emite actul administrativ; h) informaţia cu privire la exercitarea căilor de atac. Dacă ar fi să ne referim la legalitatea deciziei emise de către A.P.P., în calitate de act administrativ individual defavorabil, constată că, acesta este afectat de mai multe vicii, manifestate prin, (i) lipsa motivării corespunzătoare şi (ii) omisiunea indicării unor elemente de structură, fapt care denotă nulitatea acestuia şi aduce atingere dreptului la apărare al S.R.L. Grand Oil.

Astfel, decizia emisă, nu conţine motivarea în drept, cu privire la temeiul legal pentru emiterea actului administrativ, inclusiv formele procedurale obligatorii pe care se bazează actul şi de ce, A.P.P. ar putea să dispună rezoluţiunea unilaterală a contractului de arendă, atunci când legea prevede în mod obligatoriu adresarea în instanţa de judecată.

Totodată, cu referire la motivarea în fapt, actul administrativ emis, nu conţine argumentele şi premisele factologice aferente emiterii acestui act, în sensul prezentării probelor care demonstrează vinovăţia Grand Oil S.R.L., în săvârşirea faptelor imputate.

Nu în ultimul rând, având în vedere natura de act administrativ individual defavorabil a deciziei contestate, aceasta nu conţine nici o menţiune cu privire la procedura administrativă care a stat la baza emiterii actului: investigaţii, probe, audieri, opinii ale participanţilor contrare conţinutului final al actului etc. Or, conform art.94 Cod administrativ: (1) Înainte de emiterea unui act administrativ individual defavorabil pentru un participant sau înainte de respingerea unui act administrativ individual favorabil, participantul are dreptul să fie audiat în legătură cu faptele şi circumstanţele relevante pentru actul ce urmează a fi emis. (2) Audierea poate fi făcută verbal sau în scris.

A.P.P. a emis decizia contestată, fără a realiza audieri pe marginea faptelor date, fapt care denotă existenţa unui viciu de procedură. În acest context, menţionează Hotărârea din 09.11.2017 a Curţii de justiţie a Uniunii Europene (în continuare - "C.J.U.E.") în cauza nr. C 46/16, în care C.J.U.E. a reiterat principiul că: [...] 40. Printre aceste cerinţe, obligaţia de motivare a deciziilor adoptate de autorităţile naţionale are o importanţă deosebită, întrucât permite destinatarului lor să îşi apere drepturile în cele mai bune condiţii posibile şi să decidă în deplină cunoştinţă de cauză dacă este util să formuleze o acţiune împotriva acestora. Aceasta este de asemenea necesară pentru a permite instanţelor să îşi exercite controlul asupra legalităţii deciziilor menţionate (a se vedea în acest sens Hotărârea din 15 octombrie 1987, Heylens şi alţii, 222/86, EU:C:1987:442, punctul 15).

Concluzia care se desprinde din obligaţia imperativă de a motiva actul administrativ, este că actul administrativ nemotivat, nu permite nici destinatarului (i.e. S.R.L. Grand Oil) şi nici instanţei de judecată, să se convingă de faptul că nu este o decizie arbitrară şi care nu permite destinatarului să-şi valorifice pe deplin dreptul la apărare şi dreptul de acces la un tribunal. Or, conform art.16 Cod administrativ: (1) Dreptul discreţionar al autorităţii publice reprezintă posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluţii posibile corespunzătoare scopului legii atunci când aplică o dispoziţie legală. (2) Exercitarea dreptului discreţionar nu permite desfăşurarea unei activităţi administrative arbitrare.

Nu în ultimul rând, motivarea corespunzătoare a actului administrativ, conform Codului administrativ, condiţionează legalitatea acestuia, iar în lipsa acesteia, actul administrativ nemotivat este afectat de viciu şi în esenţă nul.

Cu referire la respectarea principiului legalităţii, Curtea Constituţională a statuat în Hotărârea nr.22 din 16.07.2015 că:

[...] 50. Curtea notează importanţa principiului statului de drept pentru o societate democratică. Potrivit acestui principiu, autorităţile statale trebuie să respecte dispoziţiile legale în vigoare şi să se supună principiilor fundamentale ale Constituţiei.

51.Curtea relevă că la baza statului de drept, consacrat de articolul 1 alin. (3) din Constituţie, stă principiul legalităţii. Nici o lege şi nici un alt act juridic care contravine prevederilor Constituţiei nu are putere juridică (articolul 7 din Constituţie), iar respectarea legilor care nu contravin în mod vădit Constituţiei este obligatorie.

52.Importanţa principiului legalităţii presupune, aşadar, respectarea legilor, această exigenţă fiind impusă nu doar indivizilor sau persoanelor juridice private, ci şi autorităţilor şi instituţiilor publice. În măsura în care legalitatea vizează actele agenţilor publici, este important ca aceştia să acţioneze în limita atribuţiilor care le-au fost acordate (Raportul privind preeminenţa dreptului, adoptat de Comisia de la Veneţia la cea de-a 86 sesiune plenară, 2011, § 42).

Cu referire la exercitarea dreptului discreţionar într-un mod arbitrar, citând prevederile art.art.16, 21, 92, 137 alin.(1)-(2), 225 alin.(2) din Codul administrativ, susţine reclamanta cu referire la limitele de control a legalităţii actului administrativ în cadrul procedurii de contencios administrativ, decizia emisă, reprezintă o manifestare a dreptului discreţionar, exercitat de către A.P.P., în calitate de autoritate publică:(i) fără a

fi luate în considerare toate faptele relevante; (ii) cu încălcarea limitelor legale ale dreptului discreţionar; (iii) contrar scopului acordat prin lege.

Cu referire la adoptarea unei măsuri disproportionale, invocă reclamanta prevederile art.29 din Codul administrativ, care stipulează că (1) Orice măsură întreprinsă de autorităţile publice prin care se afectează drepturile sau libertăţile prevăzute de lege trebuie să corespundă principiului proporţionalităţii. (2) O măsură întreprinsă de autorităţile publice este proporţională dacă: a) este potrivită pentru atingerea scopului urmărit în temeiul împuternicirii atribuite prin lege; b) este necesară pentru atingerea scopului; c) este rezonabilă. (3) Măsura întreprinsă de autorităţile publice este una rezonabilă dacă ingerinţa produsă prin ea nu este disproporţională în raport cu scopul urmărit.

Cu referire la violarea dreptului de proprietate al Grand Oil S.R.L., menționează reclamanta că principiile de protecţie a bunei-credinţe şi a dreptului de proprietate privată, au fost dezvoltate într-o cauză de condamnare recentă a Republicii Moldova (cauza Arzamazova c. Republicii Moldova, nr. 38639/14 din 04.08.2020, §§ 47-54), unde înaltul For European, a constatat încălcarea art. 1 din Protocolul nr. 1 al C.E.D.O., pentru faptul că, autorităţile moldave, au anulat dreptul de proprietate a petentului, obţinut printr-un act administrativ şi subsecvent contract de vânzare- cumpărare, (i) prin neglijarea faptului că ultima a fost un dobânditor de bună-credinţă, fără a răsturna această prezumţie, cât şi (ii) prin plasarea unei sarcini excesive pe umerii petentului.

Susține reclamanta că, prin decizia emisă, A.P.P. aduce o ingerinţă în dreptul de proprietate al S.R.L. Grand Oil şi anume asupra (a) contractului de arendă şi (b) speranţei legitime de a realiza proiectul agroindustial, care de altfel constituie adevărate bunuri în sensul C.t.E.D.O. şi respectiv în sensul dreptului naţional, iar ingerinţa adusă acestora şi drepturilor care acestea le conferă, duce inevitabil la violarea dreptului de proprietate al întreprinderii S.R.L. Grand Oil. În jurisprudenţa sa bine stabilită, printre altele în cauza Oneryildiz c. Turciei, Curtea Europeană a Drepturilor Omului (în continuare - "C.t.E.D.O."), a reiterat:

[...] 124. Curtea reaminteşte că noţiunea de "bun" prevăzută în prima parte a articolului 1 al Protocolului nr. 1 are un conţinut autonom, care nu se limitează numai la proprietatea asupra bunurilor corporale şi care este independent de calificările formale din dreptul intern: ceea ce contează este de a examina dacă circumstanţele unei anumite cauze, analizate în ansamblul lor, pot fi recunoscute ca făcând reclamantul titular al interesului substanţial protejat prin această dispoziţie (a se vedea, mutatis mutandis, Ywierzinski c. Poloniei, nr. 34049/96, paragraf 63, CEDO 2001-VI). Astfel, pe lângă bunurile corporale, anumite alte drepturi şi cote-interese din acţiuni pot fi considerate ca "drepturi de proprietate" şi, deci, ca "bunuri" în sensul acestei prevederi (hotărârile Iatridis c. Greciei [GC], nr. 31107/96, paragraf 54, CEDO 1999-II, şi Beyeler c. Italiei [GC], nr. 33202/906, paragraf 100, CEDO 2000-I). Noţiunea de "bunuri" nu se limitează nici la "bunurile curente" şi poate acoperi valori patrimoniale, inclusiv creanţe, în virtutea cărora reclamantul poate pretinde că ar fi avut cel puţin "o speranţă legitimă" şi justificată de a obţine o beneficiere efectivă de dreptul său de proprietate (a se vedea, spre exemplu,

Prince Hans-Adam 11 de Liechtenstein c. Germaniei [GC], nr. 42527/98, paragraf 83, CEDO 2001-VIII).

În cauza Pine Valley Developments L.t.d. and Others v. Irlandei, C.t.E.D.O., a recunoscut că, un certificat de urbanism este acoperit de noţiunea de „bun”, iar reclamanţii au cel puţin o speranţă legitimă de a-şi vedea realizat planul lor de amenajare şi deci trebuie de văzut în sensul art.1, Protocolul nr.1, un element al dreptului de proprietate.

În cauza Stretch c. Regatului Unit (nr. 44277/98, § 35, 24 iunie 2003) Curtea a constatat că, la momentul încheierii unui contract de locaţiune a unui teren, acesta conţinea o clauză privind dreptul reclamantului de a cere prelungirea contractului la expirarea termenului iniţial. La momentul semnării contractului nici o parte nu era conştientă de careva obstacole legale privind înserarea acestei clauze şi că reclamantul în mod clar se aştepta la prelungirea lui, iar autoritatea publică a ridicat problema şi a refuzat prelungirea contractului din cauza că la încheierea contractului autoritatea publică nu avea dreptul să însereze clauza de prelungire - la o etapă foarte târzie. Odată ce autoritatea publică a considerat că avea împuterniciri de a prevedea o asemenea clauză în contract, nu apare ca nerezonabil faptul că şi reclamantul împreună cu consilierii săi juridici să aibă aceiaşi părere. În aceste circumstanţe s-a produs încălcarea art. 1, Protocolul nr. 1.

Cele prezentate supra şi-au găsit confirmare şi în jurisprudenţa Curţii Constituţionale a Republicii Moldova, care în Hotărârea nr. 31 din 03.11.2016, a reiterat principiul general, statuând că:

[...] 36. Curtea reaminteşte că, potrivit jurisprudenţei sale constante, dreptul de proprietate, garantat de articolul 46 din Constituţie, reprezintă în substanţă dreptul persoanei la respectarea bunurilor sale, mobile şi imobile.

37.Curtea Europeană a statuat cu valoare de principiu că noţiunea de „bunuri” din articolul 1 al Protocolului nr.1 la Convenţia Europeană nu se limitează numai la proprietatea asupra unor bunuri corporale, astfel încât alte drepturi şi interese care constituie active pot fi considerate „drepturi de proprietate”. Potrivit acesteia pot constitui un bun şi licenţele sau autorizaţiile valabile.

38.Potrivit jurisprudenţci Curţii Europene, licenţa de a desfăşura o anumită activitate a fost în mod constant considerată un „bun” în sensul articolului 1 din Protocolul nr.1 la Convenţia Europeană, în măsura în care oferă persoanelor vizate un drept asupra unui interes material, şi aceasta indiferent de faptul dacă actul este de natură administrativă.

39.Curtea Europeană, în cauza Tre Traktorer Aktiebolag v. Suedia, a reţinut că nu doar clientela şi reputaţia comercială poate constitui un bun, dar şi licenţele sau autorizaţiile valabile.

40.De asemenea, Curtea Europeană, în jurisprudenţa sa, a menţionat că încetarea valabilităţii unei licenţe pentru desfăşurarea unei afaceri constituie o ingerinţă în dreptul la respectarea bunurilor, garantat de articolul 1 al Protocolului nr.1 la Convenţia Europeană.

[...] 49. În cauza Tre Traktorer Aktiebolag v. Suedia, Curtea Europeană a subliniat că retragerea sau suspendarea licenţelor nu trebuie privită ca o lipsire de proprietate, în sensul celei de-a doua propoziţii a articolului 1 al Protocolului nr.1 la Convenţie, ci ca o măsură de reglementare a folosirii bunurilor, care trebuie examinată prin prisma paragrafului doi al acestui articol.

50. Potrivit jurisprudenţei constante a Curţii, paragraful 2 al articolului 1 din Protocolul nr.1 trebuie examinat în lumina principiilor generale enunţate în prima propoziţie şi cere respectarea unui echilibru just între cerinţele intereselor generale ale societăţii care sunt satisfăcute prin măsura în cauză şi drepturile fundamentale ale persoanelor care sunt afectate prin această măsură. La stabilirea faptului dacă există un echilibru just, Curtea recunoaşte că statul se bucură de o marjă largă de apreciere atât privind alegerea mijloacelor de implementare, cât şi privind evaluarea faptului dacă consecinţele implementării acestor măsuri sunt justificate în interes general de scopul realizării obiectului legii în cauză (a se vedea, spre exemplu, AGOSI v. Regatul Unit, hotărâre din 24 octombrie 1986, § 52). Echilibrul just nu va fi constatat dacă persoana vizată trebuie să suporte „o sarcină individuală excesivă". Existenţa sau lipsa clauzelor compensatorii în legislaţia relevantă poate fi un factor important la aprecierea faptului dacă măsura contestată respectă echilibrul just necesar şi, în special, dacă aceasta impune reclamantului o sarcină disproporţionată (a se vedea, spre exemplu, Holy Monasteries v. Grecia, hotărâre din 9 decembrie 1994, § 71 şi, în contextul specific al paragrafului doi al articolului 1, Immobiliare Saffi v. Italia, hotărâre din 28 iulie 1999, § 57)

Atrage atenţia că, elementele din cauza în speță sunt similare cu cele din Pine Valley Developments şi Prince Hans-Adam II de Liechtenstein, iar negarea şi anularea contractului de arendă, la o etapă atât de târzie, în care atât beneficiarul Grand Oil S.R.L., cât şi A.P.P. împreună cu Guvernul, erau sigure de legalitatea elibexării acestora - vor duce la concluzia Curţii din cauzele nominalizate - violarea dreptului de proprietate.

Cu referire la erorile statului care nu pot fi plasate pe umerii privaţilor, aduce la cunoştinţă faptul că, pe parcursul procedurilor administrative care au vizat încheierea contractului de arendă, S.R.L. Grand Oil, a acţionat cu bună-credinţă, conformându-se tuturor cerinţelor impuse de legislaţie şi de către autoritatea publică. În contextul dat, pretinsele "iregularităţi", "neconformităţi" invocate de către A.P.P., nicidecum nu pot fi puse pe umerii beneficiarului contractului de arendă, S.R.L. Grand Oil. Or, S.R.L. Grand Oil, nu este autoritatea care veghează legalitatea acţiunilor autorităţilor publice şi nici nu poate purta vreo vină pentru eventualele "omisiuni", care pot face obiectul unor investigări ulterioare.

Reiterează că, S.R.L. Grand Oil, s-a adresat în mod oficial cu cerere către autoritatea emitentă, s-a conformat întru totul cerinţelor legale şi a obţinut dreptul la încheierea contractului de arendă, în scopul edificării complexului agroindustrial. Totodată, omisiunea autorităţilor publice, de a conserva potenţialul productiv al terenului nominalizat, reprezintă o circumstanţă care incubă în mod exclusiv acestor autorităţi şi nicidecum nu poate fi plasată pe umerii privaţi a Grand Oil S.R.L.

În contextul dat, consideră pe deplin pertinent şi concludent, precedentul C.t.E.D.O., cauza Gladysheva vs. Rusia, unde înaltul for european, a statuat cu titlu de principiu că:

80. [...] greşelile şi erorile autorităţilor statale, urmează să servească interesului persoanelor afectate, în special, unde alte interese conflictuale nu sunt la mijloc. Cu alte cuvinte, riscul pentru orice greşeală făcut de către Autorităţile Statale, urmează să cadă pe umerii Statului şi erorile nu urmează a fi remediate din contul persoanelor vizate (a se vedea Gashi, citată supra, § 40, şi, mutatis mutandis, Radchikov c. Rusiei, nr. 65582/01, § 50, 24 Mai 2007).

Într-o altă cauză pertinentă şi concludentă (Moskal c. Poloniei, 15 septembrie 2009), C.t.E.D.O., iarăşi a reţinut cu titlu de principiu că:

73. Curtea, luând în considerare importanţa justiţiei sociale, consideră că, ca principiu general, autorităţile publice nu urmează a fi private de posibilitatea lor de a corecta erorile comise, chiar şi acele care rezultă din neglijenţa lor personală.

[...] În pofida acestor considerente importante, Curtea trebuie totuşi să observe că, principiul enunţat supra, nu trebuie să prevaleze în situaţia în care un individ vizat urmează să suporte o sarcină excesivă, ca urmare a unei măsuri, care îl privează de un anumit beneficiu.

Dacă o anumită greşeală a fost comisă de către autorităţile statale de sine stătător, fără vinovăţia persoanelor terţe, o abordare diferită a proporţionalităţii urmează a fi luată în considerare, în scopul determinării dacă sarcina pusă pe seama petentului a fost una excesivă.

Aplicând principiile date în prezenta speţă, observă că, emiterea deciziei contestate, cumulat cu erorile şi omisiunile vădite, care au fost admise de către autoritatea emitentă, echivalează nu doar cu o ingerinţă în dreptul de proprietate al acestuia, dar şi cu plasarea unei sarcini excesive pe umerii S.R.L. Grand Oil, în contextul în care, se urmăreşte scopul ca, erorile şi omisiunile, admise de către autoritatea emitentă, să fie remediate în mod exclusiv din contul S.R.L. Grand Oil, prin imposibilitatea demarării lucrărilor de construcţie (!).

Cu referire la puterea lucrului decis a actelor administrative şi securitatea raporturilor juridice, reiterează reclamanta faptul că, H.G. nr.140/2019 şi contractul de arendă, au fost obţinute în anul 2021. La caz, H.G. nr.140/2019 şi contractul de arendă, reprezintă veritabile acte administrative individuale favorabile.

Potrivit art.10 alin.(1) Cod administrativ: (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.

Conform art.11 alin.(1) lit.b), Cod administrativ: (1) Actele administrative individuale pot fi: b) acte favorabile - actele care creează destinatarilor săi un beneficiu sau un avantaj de orice fel.

Potrivit art.30 Cod administrativ: (1) Autorităţile publice nu pot întreprinde măsuri cu efect retroactiv, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege. (2) Autorităţile publice nu pot

întreprinde măsuri care să afecteze situaţiile juridice definitive sau drepturile dobândite, decât în situaţii în care, în condiţiile stabilite de lege, acest lucru este absolut necesar pentru interesul public.

În continuare, art.140 Cod administrativ, prevede în mod explicit că: un act administrativ individual obţine puterea lucrului decis atunci când nu mai poate fi contestat nici pe cale prealabilă, nici prin acţiune în instanţa de judecată competentă. Dacă un act administrativ individual are mai mulţi destinatari sau mai multe persoane sunt afectate de acesta, puterea lucrului decis poate surveni în momente diferite pentru fiecare din aceste persoane.

Astfel, actele permisive deţinute de către S.R.L. Grand Oil, se bucură de puterea lucrului decis, fapt care, impregnează caracterul definitiv al drepturilor pe care le conferă.

Respectiv, reieşind din faptul că, autoritatea emitentă a cunoscut despre existenţa actelor permisive încă din anul 2019, întreprinderea unor măsuri ce vizează negarea acestor drepturi, care au dobândit un caracter definitiv, contravine securităţii raporturilor juridice (!).

În contextul dat, C.t.E.D.O., a menţionat că, anihilarea efectelor puterii lucrului decis care le comportă un act administrativ individual, emis de o autoritate publică, echivalează cu încălcarea principiului securităţii juridice, garantat de Convenţia Europeană a Drepturilor Omului (a se vedea, § 82, cauza Moskal c. Polonia, din 15.09.2009 şi § 89, cauza Belane Nagy v. Ungaria, din 13.12.2016).

Conform art.224 alin.(1) lit.a) Cod administrativ: (1) Examinând acţiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: 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 sunt ilegale şi prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale.

În cadrul ședințelor de judecată, reprezentantul reclamantei, Josan Vasile, împuternicit în baza mandatului nr.1681239 din 12.08.2021 (f.d.2, vol.I), a susținut acțiunea în contencios administrativ în sensul formulat și a solicitat admiterea integrală a acesteia, reiterându-și argumentele expuse în scris.

Pârâtul – Agenția Proprietății Publice(în continuare, APP), nu a recunoscut acțiunea reclamantei și a solicitat respingerea integrală a acesteia ca fiind neîntemeiată.

În referința prezentată instanței, pârâtul a invocat următoarele contraargumente întru respingerea acțiunii: prin HG nr.140 din 27.02.2019 a fost dispusă transmiterea în arendă societăţii comerciale „Grand Oil” SRL o porţiune de teren cu suprafaţa de 5,00 ha din terenul cu nr. cadastral *****, situat la intersecţia străzii Grenoble, mun.Chişinău, cu strada M.Eminescu, or.Codru, în scopul amplasării şi amenajării unui complex agroindustrial pentru obiective de infrastructură a agriculturii, pe un termen de 25 de ani. Conform aceleiaşi Hotărâri de Guvern, Agenţia Proprietăţii Publice urma să asigure, în termen de 30 zile, formarea prin separare a terenului cu suprafaţa de 5,00 ha, din terenul cu nr.cadastral *****, şi transmiterea terenului nou format către „Grand Oil” SRL. Hotărârea de Guvern nominalizată urma să intre în vigoare la data publicării, fapt ce a fost realizat la 01.03.2019, prin publicarea în MO nr.76-85/158 din 01.03.2019.

La aceeaşi dată, adică 01.03.2019, a intrat în vigoare redacţia republicată a Codului civil, fiind totodată abrogată Legea cu privire la arendă în agricultură, nr.198-XV din 15.05.2003.

Reieşind din cele expuse, urmează de conchis că raportului juridic constituit între „Grand Oil"SRL şi Agenţia Proprietăţii Publice îi sunt aplicabile exclusiv prevederile Codului civil în redacţia de după 01.03.2019, nu şi prevederile Legii cu privire la arenda în agricultură nr.198-XV din 15.05.2003, cum susţine reclamantul în cererea sa de chemare în judecată.

Consecutiv, în vederea executării HG nr.140 din 27.02.2019, la 12.06.2019, între Agenţia Proprietăţii Publice şi SRL „Grand Oil" a fost încheiat contractul de arendă nr.8, în temeiul căruia arendaşului i se transmitea în posesie şi folosinţă pentru un termen de 25 ani terenul cu destinaţie agricolă, nr.cadastral ***** (format din terenul cu nr. cadastral *****), cu suprafaţa de 5 ha, situat la intersecţia străzilor Grenoble, or.Chişinău, şi M.Eminescu, or.Codru, în scopul amplasării şi amenajării unui complex agroindustrial pentru obiective de infrastructură a agriculturii. Din borderoul de calcul a preţului de arendă a terenului nominalizat, bonitatea medie a acestuia, luată în calcul la încheierea contractului, constituia 65 grade.

Concretizează pârâtul că atât terenul cu nr. cadastral *****, cât şi cel nou format din acesta, nr. cadastral *****, fac parte din cele enumerate în Legea nr.668/95, prin care a fost aprobată Lista unităţilor ale căror terenuri destinate agriculturii rămân în proprietatea statului, neputând fi înstrăinate, şi astfel, fac parte din domeniul public al statului. De asemenea, terenul cu nr. cadastral *****, până la separarea din acesta a terenului nr. cadastral *****, s-a aflat în arendă la SRL„Grand Oil" în temeiul contractului de arendă nr.119-S/2017 din 01.11.2017, contract ce a fost rezoluţionat după încheierea contractului de arendă nr.8 din 12.06.2019.

Din materialele acumulate şi prezentate Agenţiei de către Inspectoratul pentru Protecţia Mediului, şi din constatările efectuate la faţa locului, rezultă că potenţialul productiv al lotului de teren agricol nr.cadastral *****, ce constituia obiectul contractului de arendă nr.8 din 12.06.2019, a fost distrus prin acoperirea cu deşeuri din construcţii şi demolări.

Ca urmare a adresării Inspectoratului pentru Protecţia Mediului şi a Agenţiei Proprietăţii Publice, ÎS„Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului" a efectuat un studiu, concretizat în Raportul tehnic al lucrărilor complexe, în scopul determinării suprafeţei supuse rambleierii cu deşeuri, şi volumul de deşeuri depozitate pe terenul agricol nr. cadastral *****, proprietate publică a statului.

Conform concluziilor specialistului, volumul deşeurilor depozitate pe terenul cu nr. cadastral ***** constituie 114.400 m^3, suprafaţa rambleiată, extinzându-se şi asupra terenului vecin cu nr. cadastral *****, pe acesta fiind depozitate 8.304 m^3.

În aceeaşi ordine de idei, la solicitarea Agenţiei Proprietăţii Publice, ÎS „Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului" a efectuat investigaţii pedologice, în scopul determinării gradului de afectare a fertilităţii solului şi calculării volumului de sol fertil deteriorat/înhumat, pe sectorul de teren agricol proprietate publică a statului cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 5 ha.

În rezultatul investigaţiilor s-a stabilit că din învelişul de sol iniţial pe terenul în cauză a fost afectată suprafaţa de 3,2868 ha. Nota de bonitate medie ponderată s-a diminuat cu 26 puncte. Din volumul total de strat humifer, iniţial aflat pe terenul cu nr. cadastral *****, ca rezultat al lucrărilor de rambleiere a terenului au fost înhumate şi decopertate 14.224 m^3.

În conformitate cu prevederile art.1082 Cod civil: „(1) Contractul produce nu doar drepturile, obligaţiile şi alte efecte juridice stipulate expres de părţi, dar şi efectele juridice care rezultă, în următoarea ordine, din: a) dispoziţiile legale imperative; b) dispoziţiile legale dispozitive, în măsura în care de la ele nu s-a derogat; c) practicile statornicite între părţi şi uzanţele aplicabile; d) principiul bunei-credinţe şi cel al echităţii. (2) Dispoziţiile legale imperative substituie clauzele care contravin lor, sub rezerva dispoziţiilor legale în materie de nulitate. (3) Contractul produce efectele rezultate din sursele prevăzute la alin.(1) lit.c) şi d) în măsura în care ele sînt compatibile cu natura şi scopul contractului, precum şi cu circumstanţele în care a fost încheiat contractul. ”.

În conformitate cu prevederile art.1296 alin.3) Cod civil: „(3) Arendaşul este obligat: a) să folosească bunurile arendate ca un bun proprietar, conform clauzelor contractului; b) să menţină potenţialul productiv al bunurilor arendate, să le restituie, la expirarea termenului stipulat în contract, în starea corespunzătoare clauzelor contractului, ţinîndu-se cont de gradul de uzură; c) să achite plata pentru arendă în termenul şi în modul stabilit; d) să achite impozitele şi alte plăţi prevăzute de legislaţie, în cazul în care contractul nu prevede altfel; e) să predea arendatorului cartea istoriei cîmpurilor, întocmită cu cel puţin 3 ani pînă la data încetării sau rezoluţiunii arendei; f) să respecte alte condiţii prevăzute de legislaţie sau de contract”.

În aceeaşi ordine de idei, în conformitate cu art.29 Cod funciar: „Deţinătorii de terenuri sînt obligaţi: să folosească terenurile în conformitate cu destinaţia lor; să respecte, conform recomandărilor agrotehnice, condiţiile de exploatare a terenurilor, structura asolamentelor, să nu admită folosirea abuzivă a îngrăşămintelor chimice şi a preparatelor de fitosanitărie; să achite la timp impozitul funciar şi alte plăţi pentru folosirea terenurilor; să ia măsuri de prevenire şi combatere a eroziunilor, a compactării solului, a alunecărilor de teren, a salinizării sau înmlăştinirii secundare, să asigure atît obţinerea unei producţii calitative, cît şi protecţia solului şi sporirea fertilităţii lui”.

Din textele de lege menţionate supra rezultă că prevederea legală privind obligaţia de a menţine potenţialul productiv al terenului arendat are un caracter imperativ, şi în felul acesta constituie o obligaţie contractuală.

Astfel fiind, neonorarea de către arendaş a obligaţiei de menţinere a potenţialului productiv a terenului agricol nr.cadastral ***** constituie o încălcare de către acesta a respectivei obligaţii contractuale.

Cu referire la argumentele reclamantului din cererea de chemare în judecată menționează reprezentantul autorității publice pârâte că susţine că este falsă afirmaţia conform căreia la încheierea contractului de arendă nr.8 din 12.06.2019 părţile nu au convenit asupra bonităţii medii a solului de pe terenul transmis în arendă. Însăşi reclamantul a anexat la cererea de chemare în judecată contractul de arendă, una dintre anexele căruia este borderoul de calcul a preţului de arendă. Conform acestui act,

bonitatea medie a solului de pe terenul transmis în arendă este de 65 grade. Sunt absolut lipsite de temeinicie afirmaţiile reclamantului precum că acest act nu ar reflecta „bonitatea medie factologică” a terenului arendat. Legislaţia nu operează cu noţiuni precum ”bonitatea medie a solului, indicată în scopul calculării preţului normativ al chiriei”, în opoziţie cu „bonitatea medie factologică” a terenurilor agricole. Bonitatea solului, în conformitate cu Legea nr.1308/1997, constituie criteriul de determinare a cuantumului chiriei terenului agricol în funcţie de fertilitatea solului acestuia - chiria este cu atât mai mare cu cât solul este mai fertil. La semnarea contractului, părţile îşi asumă valorile de bonitate menţionate în acesta, iar dacă vreuna nu este de acord cu fertilitatea medie a solului stabilită pentru localitatea respectivă, nu are decât să iniţieze lucrări de stabilire a fertilităţii solului terenului concret (pct.1 la Nota din Anexa la Legea 1308/1997).

Cu referire la argumentul potrivit căruia pe terenul agricol cu nr.cadastral ***** au fost depozitate deşeuri din construcţii, respectiv potenţialul productiv al acestuia a fost distrus, încă înainte de încheierea contractului de arendă nr.8 din 12.06.2019, menţionează reprezentantul pârâtului că în conformitate cu prevederile contractului şi cu anexele acestuia, SC „Grand Oil” SRL a preluat în arendă un teren cu destinaţie agricolă, cu suprafaţa de 5 ha, cu bonitatea medie a solului de 65 grade, liber de plantaţii perene şi construcţii. La momentul încheierii contractului, arendaşul nu a făcut vreo menţiune sau obiecţie privind lipsa de veridicitate a caracteristicilor terenului, înserate în contract şi în anexe. Reieşind din aceasta, obligaţiile arendaşului sunt raportate la caracteristicile terenului, menţionate în contract în momentul încheierii lui. În ce priveşte probele prezentate de reclamant privind contrariul (fotografiile spaţiale ale terenului în ordine cronologică), subliniiază reprezentantul pârâtului că pe de o parte, sursa acestora este îndoielnică, instanţa sau părţile neavând posibilitatea de a verifica veridicitatea informaţiilor prezentate, iar pe de altă parte, chiar dacă de admis eventuala lor veridicitate, situaţia nu se va schimba, deoarece părţile, odată cu redactarea şi încheierea contractului de arendă nr. 8 din 12.06.2019, au convenit ce fapte anume există şi au valoare între părţi.

De asemenea, susține autoritatea pârâtă că este lipsită de relevanţă afirmaţia reclamantului potrivit căreia nu ar exista probe că anume SRL „Grand Oil” a depozitat deşeuri din construcţii pe terenul agricol nr. cadastral *****, şi respectiv aceasta nu poate fi învinuită de nerespectarea obligaţiei de menţinere a potenţialului productiv al terenului. În conformitate cu art.1296 alin. (3) lit. b) Cod civil, arendaşului îi incumbă obligaţia de a menţine potenţialul productiv al bunului arendat, indiferent de faptul că pentru aceasta urmează să se abţină de la acţiuni proprii ce degradează bunul, sau urmează să-l protejeze de influenţa negativă a terţilor. În acest din urmă caz de asemenea este angajată răspunderea arendaşului faţă de arendator, ca urmare a nerespectării obligaţiei contractuale prevăzute de textul de lege menţionat, deoarece arendaşului i-a fost transmisă posesia terenului, acesta având posibilitatea şi obligaţia de a-i asigura intangibilitatea.

În conformitate cu prevederile art.916 Cod civil: „(1) Creditorul are dreptul la rezoluţiune dacă neexecutarea de către debitor a obligaţiei contractuale este esenţială. (2)

Neexecutarea obligaţiei contractuale este esenţială în unul dintre următoarele cazuri: b) executarea întocmai a obligaţiei ţine de esenţa contractului; d) dă creditorului motiv să creadă că nu poate conta pe executarea din partea debitorului în viitor”.

În acest context, consideră necesar să sublinieze că menţinerea potenţialului productiv al unui teren cu destinaţie agricolă transmis în arendă, ţine de esenţa contractului de arendă, deoarece distrugerea fertilităţii solului face imposibilă utilizarea ulterioară a terenului conform destinaţiei, acesta pierzându-şi calitatea definitorie a unui teren agricol.

În conformitate cu art.921 alin.(1) Cod civil „Dreptul la rezoluţiune se exercită de către partea îndreptăţită prin declaraţie scrisă notificată celeilalte părţi contractante”.

Prin scrisoarea nr.05-05-5260 din 17.10.2020 Agenţia Proprietăţii Publice a atenţionat arendaşul SRL „Grand Oil” despre încălcarea obligaţiilor contractuale de menţinere a potenţialului productiv al terenului agricol nr.cadastral *****, solicitând întreprinderea măsurilor de redresare a situaţiei, însă aceasta nu a avut vreun efect.

Ca urmare, prin declaraţia de rezoluţiune nr.05-05-3718 din 09.06.2021 arendatorul Agenţia Proprietăţii Publice a notificat arendaşul SRL„Grand Oil”, despre desfiinţarea unilaterală a contractului de arendă nr.8 din 12.06.2019, ca urmare a neonorării de către arendaş a unei obligaţii contractuale ce ţine de esenţa contractului.

Făcând trimitere la cele expuse supra, susţine reprezentantul autorității pârâte că declaraţia de rezoluţiune nr.05-05-3718 din 09.06.2021 este absolut întemeiată, fiind emisă în strictă conformitate cu prevederile legale, iar acţiunea SRL„Grand Oil” este nefondată şi solicită respingerea acesteia.

În cadrul ședințelor de judecată, reprezentantul pârâtului, Viorel Popa, împuternicit prin procura nr.108/05 din 15.09.2021(f.d.160, vol.I) și Cristina Procopovici, împuternicită prin procura nr.111/05 din 15.09.2021(f.d.170, vo.I), au solicitat respingerea acțiunii, reiterând argumentele expuse în scris.

Aprecierea instanței:

Examinând acțiunea în contencios administrativ a reclamantei ”Grand Oil” SRL împotriva Agenției Proprietății Publice privind anularea actului administrativ individual defavorabil – declarației de rezoluțiune nr.05-05-3718 din 09.06.2021 și a deciziei adoptate în procedura prealabilă – deciziei nr.05-05-4959 din 03.08.2021, instanța de judecată a ajuns la concluzia că ea este neîntemeiată și pasibilă de respins, din următoarele considerente.

Noţiunea de „act administrativ” este reglementată în legaliația națională, cât şi în Rezoluţia (77) 31 Cu privire la protecţia individului faţă de actele autorităţilor administrative, adoptată de Comitetul de Miniştri al Consiliului Europei la 28 septembrie 1997, statuează că, actul administrativ este o manifestare juridică unilaterală de voinţă, cu caracter normativ sau individual, din partea unei autorităţi publice în vederea organizării executării sau executării în concret a legii, actul administrativ desemnează orice măsuri individuale sau decizii luate în cadrul exercitării autorităţii publice, susceptibile de a

afecta direct drepturile, libertăţile sau interesele persoanelor fizice sau juridice şi care nu este un act îndeplinit în cadrul exercitării unei funcţii judiciare.

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

Conform art.206 Cod 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); b) obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare); c) impunerea la acţiune, la tolerare a acţiunii sau la inacţiune (acţiune în realizare); d) constatarea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic ori nulităţii unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acţiune în constatare); sau e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acţiune de control normativ). (2) Acţiunea în constatare prezumă existenţa unui interes îndreptăţit pentru constatarea solicitată. Acţiunea în constatare nu poate fi înaintată dacă reclamantul îşi poate sau şi-ar putea revendica drepturile printr-o altă acţiune prevăzută la alin.(1), cu excepţia situaţiei cînd se urmăreşte constatarea nulităţii unui act administrativ individual sau normativ.

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

Potrivit art.10 alin.(1) Cod administrativ, actul administrativ individual este orice dispoziție, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Potrivit art.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.

În corespundere cu prevederile art.189 alin.(1) Cod administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ.

Conform art.208 Cod administrativ, (1) În cazurile prevăzute de lege, pînă la înaintarea acţiunii în contencios administrativ, se va respecta procedura prealabilă.

Instanța de judecată a stabilit că, adresarea în judecată cu acțiune în contencios administrativ a fost precedată de adresarea reclamantului „Grand Oil”SRL la data de 25.06.2021 cu o cerere prealabilă către Agenția Proprietății Publice prin care a solicitat anularea/revocarea deciziei nr.05-05-3718 din 09.06.2021 (f.d.25-28, vol.I).

Prin răspunsul Agenției Proprietății Publice nr.05-05-4959 din 03.08.2021, cererea reclamantului nu a fost satisfăcută, fiind relatat reclamantului că terenul cu nr.cadastral *****, ce constituie obiect al contractului de arendă nr.8 din 12.06.2019, s-a format prin separarea din terenul cu nr. cadastral ***** care, anterior încheierii contractului

menţionat, de asemenea s-a aflat în arendă la SC„Grand Oil” SRL, în baza contractului de arendă nr.119-S/2017 din 01.11.2017. În conformitate cu actul de predare-preluare a terenului nr.***** către SC„Grand Oil”SRL, bonitatea solului acestuia constituie 70 puncte, această valoare fiind valabilă şi pentru terenul cu nr.cadastral *****. Corespunzător, eventuala deteriorare a potenţialului productiv al terenului cu nr.cadastral *****, până la separarea din terenul cu nr.cadastral *****, este imputabil tot SC„Grand Oil”SRL, care deţinea calitatea de arendaş al respectivului teren anterior semnării contractului de arendă nr.8 din 12.06.2019 (f.d.30-31, vol.I).

Analizând circumstanțele speței în coraport cu normele legale precitate, instanța de judecată constată că reclamantul a respectat procedura prealabilă, precum și termenul de depunere a acțiunii în contencios administrativ, iar actul administrativ contestat este un act administrativ individual defavorabil, destinatar al căruia este societatea reclamantă ”Grand Oil”SRL, astfel, acțiunea în contencios administrativ depusă de ultima este admisibilă, instanța de judecată urmând să examineze fondul cauzei.

Controlul judecătoresc al legalității actelor administrative, presupune apărarea drepturilor și intereselor legitime ale cetățenilor, împotriva abuzurilor administrației publice, în condițiile legii contenciosului administrativ. Acest control se înfăptuiește de către instanțele de judecată în condițiile legii privind organizarea judecătorească. Întru elucidarea subiectului privind realizarea controlului judecătoresc se impune conceptul competenței, în baza căruia se realizează respectivul control. Pornind de la scopul primordial al instituției contenciosului administrativ care este prestabilit de legiuitor și care presupune contracararea abuzurilor şi exceselor de putere ale autorităților publice, apărarea drepturilor persoanei în spiritul legii, ordonarea activității autorităților publice, asigurarea ordinii de drept.

Or, reieșind din dreptul subiectiv al subiectului afectat, care la fel a fost predeterminat de legiuitor și care a fost formulat astfel - orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente pentru a obține anularea actului, recunoașterea dreptului pretins şi repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

Astfel, obiect al examinării prezentei cauze în ordinea contenciosului administrativ îl constituie verificarea legalității declarației de rezoluțiune nr.05-05-3718 din 09.06.2021 și a deciziei adoptate în procedura prealabilă, prin care cererea prealabilă a fost respinsă.

Circumstanțele faptice ce au importanță pentru soluționarea cauzei, pot fi rezumate în felul următor: Guvernul Republicii Moldova a emis Hotărârea nr.140 din 27.02.2019, Cu privire la transmiterea în arendă a unor terenuri (Monitorul Oficial nr.76-85/158 din 01.03.2019) potrivită căreia a hotărît: 1.Se transmite în arendă porțiunile de teren din terenul cu nr.cadastral *****, proprietate publică a statului, domeniul public aflat în folosința ÎS„CVC Mileștii Mici” către SRL„Grand Oil”, porţiunea de teren cu suprafaţa de 5,00 ha din terenul cu nr.cadastral *****, situat la intersecţia străzii Grenoble, mun.Chişinău, cu strada M.Eminescu, or.Codru, în scopul amplasării şi amenajării unui complex agroindustrial pentru obiective de infrastructură a agriculturii, pe un termen de 25 de ani. 2. Agenţia Proprietăţii Publice va asigura formarea prin separare a terenurilor

invocate în pct.1 şi transmiterea acestora în arendă prin încheierea contractelor de arendă cu SRL„Grand Oil”, SRL„Palan” şi persoana fizică Melihova Ala, precum şi monitorizarea procesului de executare a contractelor de arendă şi a modului de utilizare a terenurilor respective. 3.Agenţia Proprietăţii Publice va asigura constituirea comisiei de transmitere, precum şi transmiterea în arendă a terenurilor menţionate la pct.1, formate ca obiecte distincte, în termen de 30 de zile, în conformitate cu prevederile Regulamentului cu privire la modul de transmitere a bunurilor proprietate publică, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr.901/2015. 4.Plata pentru arenda terenurilor agricole va fi determinată conform Legii nr. 1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului, iar mijloacele financiare încasate din arendă vor fi transferate în bugetul de stat.

La data de 12 iunie 2019, între Agenția Proprietății Publice, în calitate de arendator și SRL„Grand Oil”, în calitate de arendaș a fost încheiat contractul nr.8 de arendă potrivit căruia părțile au convenit în pct.1.2. că arendatorul transmite în arendă, iar arendașul primește contra plată în posesie şi folosinţă temporară terenul proprietate publică de stat cu suprafaţa de 5,00 ha, situat la intersecţia străzii Grenoble, mun.Chişinău, cu strada M.Eminescu, or.Codru, cu număr cadastral *****, nou format din terenul cu nr.cadastral *****, denumit în continuare teren, care va fi folosit în scopul amplasării şi amenajării unui complex agroindustrial pentru obiective de infrastructură a agriculturii (f.d.34-36, vol.I).

Prin actul de transmitere în arendă a terenului cu suprafața de 5,00 ha situat la intersecția străzii Grenoble, mun.Chişinău, cu strada M.Eminescu, or.Codru, numărul cadastral *****, Agenția Proprietății Publice în calitate de arendator a transmis, iar SRL „Grand Oil” în calitate de arendaș a primit în arendă terenul cu numărul cadastral *****, suprafața de 5,00 ha, situat la intersecția străzii Grenoble, mun.Chișinău, cu strada M.Eminescu, or.Codru. 2. Terenul este liber de plantații perene și construcții (f.d.37, vol.I).

Potrivit pct.4 din borderoul de calcul al prețului de arendă a terenului agricol (parte integrantă a contractului de arendă), s-a stabilit că bonitatea medie a solului, stabilită pe republică pentru terenurile cu destinație agricolă, pentru terenul respectiv, constituie 65 grade (f.d.38, vol.I).

Prin declarația de rezoluțiune nr.05-05-3718 din 09.06.2021, Agenția Proprietății Publice a comunicat SRL”Grand Oil” că, din materialele acumulate şi prezentate Agenţiei de către Inspectoratul pentru Protecţia Mediului, şi din constatările efectuate la faţa locului, rezultă că potenţialul productiv al lotului de teren agricol nr.cadastral *****, ce constituie obiectul contractului de arendă nr.8 din 12.06.2019, a fost distrus complet prin acoperirea cu deşeuri din construcţii şi demolări. Astfel fiind, neonorarea de către arendaş a obligaţiei de menţinere a potenţialului productiv a terenului agricol nr.cadastral ***** constituie o încălcare de către acesta a respectivei obligaţii contractuale. În acest context, a subliniat autoritatea pârâtă că menţinerea potenţialului productiv al unui teren cu destinaţie agricolă transmis în arendă, ţine de esenţa contractului de arendă, deoarece distrugerea fertilităţii solului face imposibilă utilizarea ulterioară a terenului conform destinaţiei. Reieşind din cele expuse, dat fiind faptul că arendaşul SC„Grand Oil”SRL nu

şi-a onorat o obligaţie contractuală ce ţine de esenţa contractului, Agenţia Proprietăţii Publice, în calitatea sa de arendator în cadrul contractului de arendă nr.8 din 12.06.2019, privind transmitea în posesie şi folosinţă a terenului cu destinaţie agricolă, nr.cadastral *****, a declarat rezoluţiunea contractului nominalizat, rezoluţiune care-şi produce efectele de la recepţionarea prezentei declaraţii de către arendaş. Subsidiar, a solicitat, într-un termen de 7 zile de la recepţionarea prezentei declaraţii, restituirea posesiei terenului cu nr. cadastral *****, în starea în care a fost transmis arendaşului la încheierea contractului de arendă, inclusiv prin efectuarea înregistrărilor corespunzătoare în Registrul Bunurilor Imobile (f.d.22-24, vol.I).

Conform pct.4.1. al contractului de arendă, modificarea clauzelor contractului, prelugirea sau rezilierea aestuia se efectuează cu acordul părților contractante, iar potrivit pct.4.2. din contract, Contractul de arendă poate fi reziliat, la cererea părților, în următoarele cazuri: a) vînzarea sau înstrăinarea terenului; b) încălcarea de către cealaltă parte a clauzelor prezentului contract; c) folosirea terenului arendat de către arendaș în alte condiții și scopuri decît cele stipulate în prezentul Contract; d) transmiterea în subarendă a terenului sau a unei porțiuni din aceasta, fără acordul scris al arendatorului; e) neachitarea plății de arendă după expirarea termenului de plată.

Potrivit raportului tehnic al lucrărilor complexe în scopul determinării suprafeței supuse ramblerei cu deșeuri și volumului de deșeuri depozitate pe terenul agricol, proprietate publică a statului, cu nr.0131120.014, întocmit la 02.07.2021, de către inginerul Î.S.„Institutul de Proiectări pentru Organizare a Teritoriului”, în concluzii s-a constatat că: suprafața terenului afectată urmare lucrărilor de rambliere a deșeurilor pe terenul cu nr.cadastral *****, transmis în arendă către SRL„Grand Oil” constituie 3,7510 ha din total 5,0000 ha. Volumul deșeurilor deppozitate pe terenul cu nr.cadastral ***** constituie 114 500 m.c. (f.d.88-95, vol.I).

Potrivit materialelor investigațiilor pedologice în scopul determinării stării solurilor pe suprafața de teren rambliată cu deșeuri/roci depoziatată pe terenul agricol proprietate publică a statului cu numărul cadastral *****, amplasat în extravilanul or.Codru, mun.Chișinău(str.Grenoble), efectuate de Î.S.„Institutul de Proiectări pentru Organizare a Teritoriului”, în concluzii a constatat: 1.În rezltatul investigaţiilor pedologice de cîmp, lucrărilor de laborator şi birou, comparând datele redate în tabelele 1 şi 2, a fost stabilit că din învelişul de sol iniţial pe terenurile (proprietate publică a statului): cu numărul cadastral: ***** cu sprafaţa de 5,0 ha a fost afectată o suprafață de 3,2868 ha; din terenul cu nr.cad.***** din suprafaţa de 78,9418 ha a fost parţial afectată/deteriorată (înhumată cu roci) suprafaţa de 0,5364 ha. 2. Nota de bonitate medie ponderată a solului cu numărul cadastral: ***** în comparaţie constituie:-în anul 2011-50 puncte; -în anul 2021 - 24 puncte (a fost luată în calcul suprafaţa formaţiunilor geologice cu nota de bonitate de 5 puncte. Ca rezultat nota de bonitate medie ponderată pe sector a deminuat cu 26 puncte. 3. Nota de bonitate medie ponderată a solului pe suprafaţa deteriorată/înhumată a terenului cu numărul cadastral: ***** în comparaţie constituie:-în anul 2011-30 puncte; -în anul 2021 - 5 puncte (nota de bonitate a rocilor aşternute). Ca rezultat, nota de bonitate medie ponderată a solului pe suprafaţa afectată a diminuat cu 25 puncte. 4. Volumul stratului humifer iniţial pe terenul cu nr.cad. *****

constituia: în anul 2011 - 24102 m^3, din care volumul stratului fertil (H_1) cu conţinutul de humus mai mare de 2% - 6670 m^3, Volumul stratului poteţial fertil (H_2) cu conţinutul de humus 2-1% costituie 17432 m^3; 5. După investigaţiile din anul 2021 pe terenul cu nr.cad. ***** a fost stabilit, că volumul stratului humifer constituie 9878 m^3, din care volumul stratului fertil (H_1) cu conţinutul de humus mai mare de 2% constituie 2992 m^3, cel potenţial fertil (H_2) cu conţinutul de humus 2-1% constituie - 6886 m^3. Total au fost înhumate şi decopertate 14224 m^3, din care volumul stratului fertil (H_1) cu conţinutul de humus mai mare de 2% constituie 3678 m^3, volumul stratului potenţial fertil (H_2) cu conţinutul de humus 2-1% constituie 10546 m^3. 6. Din terenul cu nr. cad. ***** au fost deteriorată/înhumată suprafaţa de 0,5364 m^3, sau 1745 m^3 de sol, din care volumul stratului fertil (H_1) cu conţinutul de humus mai mare de 2% constituie 68 m^3, volumul stratului potenţial fertil (H_2) cu conţinutul de humus 2-1% constituie 1677 m^3. Lucrările pedologice pe obiectul amplasat în extravilanul or.Codru, mun. Chişinău au fost executate în conformitate cu cerinţele caietului de sarcini şi prevederile actelor normative în vigoare. Scopul lucrărilor contractante a fost realizat în volum integru (f.d.125-152, vol.I).

Prin adresarea nr.05-05-3134 din 18.05.2021, Agenția Proprietății Publice a atenționat reclamantul în privința obligației de restabilire a potențialului productiv al terenului cu destinație agricolă cu nr. cadastral *****, într-un termen de 7 zile de la recepționarea notificării, în caz contrar Agenția își rezervă dreptul de a rezoluționa contractul (f.d.24-26, vol.II).

La 04.11.2021 și 24.12.2021, SRL„Grand Oil” s-a adresat Agenției Proprietății Publice cu notificări de a soluționa litigiul pe cale amiabilă și inițierea unui dialog între părți pentru a fi găsită soluția cea mai optimă, prin care să fie evitată cauzarea de prejudicii pentru ambele părți (f.d.7-8, 11, vol.II).

Prin răspunsul Agenției Proprietății Publice nr.05-05-37 din 04.01.2022, reclamantul a fost atenționat că reieșind din contractul de arendă, precum și prevederile art.1296 alin.(1) Cod civil, Agenția Proprietății Publice nu și-a asumat obligația de a oferi suportul administrativ necesar pentru schimbarea modului de folosință a terenului transmis în arendă. Mai mult ca atît, terenul cu nr.cadastral ***** și ***** fac parte din cele enumerate în Legea nr.668/95, prin care a fost aprobată Lista unităților ale căror terenuri destinate agriculturii rămân în proprietatea statului, neputând fi înstrăinate, și astfel fac parte din domeniul public al statului. Reieșind din aceasta, pentru schimbarea modului de folosință a terenului transmis în arendă SC„Grand Oil”SRL, urmează a fi modificată Legea nr.668/95, atribuție care depășește sfera de competență a Agenției Proprietății publice. Drept motiv pentru emiterea declarației de rezoluțiune nr.05053718 din 09.06.2021 a servit neexecutarea obligațiilor contractuale de către arendaș, și anume a celei prevăzute de art.1296 alin.(3) lit.b) Cod civil, în conforitate cu care arendașul este obligat să mențină potențialul productiv al bunurilor arendate, în cazul terenului nr.cadastral ***** fiind constatată degradarea acestuia, prin acoperirea cu deșeuri din construcții și demolări. Astfel fiind, culpa ce a determinat încetarea prin rezoluțiune a cotractului de arendă nr.8 din 12.06.2019 este a arendașului SC„Grand Oil”SRL, acesta

neputând pretinde de la arendator vreo despăgubire rezultată din respectiva încetare a contractului (f.d.9-10, vol.II).

Potrivit art.1082 din Codul civil, (1) Contractul produce nu doar drepturile, obligaţiile şi alte efecte juridice stipulate expres de părţi, dar şi efectele juridice care rezultă, în următoarea ordine, din: a) dispoziţiile legale imperative; b) dispoziţiile legale dispozitive, în măsura în care de la ele nu s-a derogat; c) practicile statornicite între părţi şi uzanţele aplicabile; d) principiul bunei-credinţe şi cel al echităţii. (2) Dispoziţiile legale imperative substituie clauzele care contravin lor, sub rezerva dispoziţiilor legale în materie de nulitate. (3) Contractul produce efectele rezultate din sursele prevăzute la alin.(1) lit.c) şi d) în măsura în care ele sînt compatibile cu natura şi scopul contractului, precum şi cu circumstanţele în care a fost încheiat contractul.

Conform art.1084 din Codul civil, (1) Un contract nu poate fi rezolvit decît în temeiurile prevăzute de lege sau prin acordul părţilor. (2) Una sau ambele părţi îşi pot rezerva în mod expres prin contract dreptul la rezoluţiune pentru neexecutarea obligaţiilor, pentru alte motive sau fără motiv. (3) Contractul prin care părţile provoacă rezoluţiunea (contract de rezoluţiune) trebuie să fie încheiat în forma cerută de lege pentru contractul supus rezoluţiunii. (4) Rezoluţiunea se aplică tuturor tipurilor de contracte, indiferent de modul de executare ori durata în timp.

În conformitate cu prevederile art.1298 din Codul civil, (1) Prin contractul de arendă, o parte (arendator) se obligă să dea celeilalte părţi (arendaş) un teren agricol şi/sau alte bunuri agricole în posesie şi folosinţă pe o durată determinată, iar aceasta se obligă să efectueze plata de arendă. (2) În sensul prezentului capitol prin bunuri agricole se înţeleg mijloace fixe (terenuri cu destinaţie agricolă, inclusiv din intravilanul localităţilor, şi ale fondului de rezervă, maşini, utilaje şi instalaţii destinate lucrărilor agricole, construcţii, inclusiv construcţii hidrotehnice, platforme şi spaţii de depozitare destinate păstrării producţiei agricole, cu terenurile aferente acestora, animale care se folosesc în procesul agricol) şi, după caz, mijloace circulante. (3) Contractului de arendă i se aplică în modul corespunzător dispoziţiile cu privire la locaţiune în măsura în care prezentul capitol nu prevede altfel.

Potrivit art.1289 alin. (2) din Codul civil, Dacă părţile nu convin altfel, dreptul de posesie şi folosinţă asupra bunurilor agricole arendate se naşte din momentul semnării contractului de arendă şi poate fi exercitat doar după semnarea actului de predare-primire.

Astfel, cu referire la alegațiine reclamantului ce ține de aplicarea normelor juridice, instanța reține că prin Hotărârea Guvernului RM nr.140 din 27.02.2019, Cu privire la transmiterea în arendă a unor terenuri (publicată în Monitorul Oficial nr.76-85/158 din 01.03.2019) în temeiul art.6 din Legea nr.121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, art.22 din Legea nr.198/2003 cu privire la arendă în agricultură, reclamantei SRL „Grand Oil” i s-a transmis în arendă o porțiune din terenul cu nr.cadastral ***** care urma a fi format prin separare din terenul indicat în pct.1.

Totodată, la 01.03.2019 a intrat în vigoare noul Cod civil, fiind abrogată Legea cu privire la arendă în agricultură nr.198 din 15.05.2003.

Instanța reține că contractul de arendă între SRL„Grand Oil” și Agenția Proprietății Publice a fost încheiat la 12 iunie 2019, moment în care erau în vigoare prevedeile Codului civil republicat, în vigoare din 01.03.2019.

Astfel, în virtutea prevederilor art.1289 alin.(2) din Codul civil, care stipulează că dacă părţile nu convin altfel, dreptul de posesie şi folosinţă asupra bunurilor agricole arendate se naşte din momentul semnării contractului de arendă şi poate fi exercitat doar după semnarea actului de predare-primire, instanța constată că raportului juridic litigios îi sunt apicabile prevederile Codului civil republicat (în vigoare din 01.03.2019).

La fel, art.6 alin.(2) din Legea cu privire la arendă în agricultură nr.198 din 15.05.2003 (abrogată la 01.03.2019), statua că dreptul de folosinţă a bunurilor agricole arendate apare la încheierea contractului de arendă, din momentul semnării actului de predare-preluare a bunurilor.

Potrivit prevederilor art.1296 alin.(3) din Codul civil, (3) Arendaşul este obligat: a) sa folosească bunurile arendate ca un bun proprietar, conform clauzelor contractului; b) să menţină potenţialul productiv al bunurilor arendate, să le restituie, la expirarea termenului stipulat în contract, în starea corespunzătoare clauzelor contractului, ţinîndu-se cont de gradul de uzură; c) să achite plata pentru arendă în termenul şi în modul stabilit; d) să achite impozitele şi alte plăţi prevăzute de legislaţie, în cazul în care contractul nu prevede altfel; e) să predea arendatorului cartea istoriei cîmpurilor, întocmită cu cel puţin 3 ani pînă la data încetării sau rezoluţiunii arendei; f) să respecte alte condiţii prevăzute de legislaţie sau de contract.

În conformitate cu art.29 din Codul funciar, deţinătorii de terenuri sînt obligaţi: să folosească terenurile în conformitate cu destinaţia lor; să respecte, conform recomandărilor agrotehnice, condiţiile de exploatare a terenurilor, structura asolamentelor, să nu admită folosirea abuzivă a îngrăşămintelor chimice şi a preparatelor de fitosanitărie; să achite la timp impozitul funciar şi alte plăţi pentru folosirea terenurilor; să ia măsuri de prevenire şi combatere a eroziunilor, a compactării solului, a alunecărilor de teren, a salinizării sau înmlăştinirii secundare, să asigure atît obţinerea unei producţii calitative, cît şi protecţia solului şi sporirea fertilităţii lui; să respecte drepturile altor deţinători de terenuri; să păstreze bornele de hotar şi punctele reţelei geodezice de stat din teren; să respecte proiectul de organizare a teritoriului; să prezinte la timp autorităţilor administraţiei publice locale informaţiile stabilite prin legislaţie, privitoare la starea şi folosirea terenului; să întreprindă măsuri de combatere şi prevenire a răspîndirii buruienilor.

Potrivit ar.916 din Codul civil, (1) Creditorul are dreptul la rezoluţiune dacă neexecutarea de către debitor a obligaţiei contractuale este esenţială. (2) Neexecutarea obligaţiei contractuale este esenţială în unul dintre următoarele cazuri: a) ea privează în mod substanţial creditorul de ceea ce se putea aştepta în baza contractului, în raport cu întregul raport contractual sau tranşa supusă rezoluţiunii, cu excepţia cazului în care la momentul încheierii contractului debitorul nu a prevăzut şi nici nu putea să prevadă în mod rezonabil acel rezultat; b) executarea întocmai a obligaţiei ţine de esenţa contractului.

Astfel, reieșind din prevederile legale menționate, cât și natura contactului, de arendă a unui teren agricol, reclamantul SRL„Grand Oil” nu și-a onorat obligațiile contractuale de a menține potențialul productiv al terenului agricol arendat, fapt ce denotă neexecutarea obligației contractuale esențiale, deoarece prin distrugerea fertilității solului, face imposibilă utilizarea terenului în continuare conform destinației, fiind un teren agricol. Or, potrivit actului de transmitere în arendă a terenului cu nr.cadastral *****, anexă la contractul de arendă nr.8 din 12.06.2019, Agenția Proprietății Publice a transmis terenul menționat, liber de plantații perene și construcții, iar potrivit pct.4 din borderoul de calcul al prețului de arendă a terenului agricol (parte integrantă a contractului de arendă), bonitatea medie a solului, stabilită pe republică pentru terenurile cu destinație agricolă, pentru terenul respectiv a constituit 65 grade.

Potrivit raportului tehnic al lucrărilor complexe în scopul determinării suprafeței supuse ramblerei cu deșeuri și volumului de deșeuri depozitate pe terenul agricol, proprietate publică a statului, cu nr.0131120.014, întocmit la 02.07.2021, de către inginerul Î.S. „Institutul de Proiectări pentru Organizare a Teritoriului”, în concluzii s-a constatat că: suprafața terenului afectată urmare lucrărilor de rambliere a deșeurilor pe terenul cu nr.cadastral *****, transmis în arendă către SRL „Grand Oil” constituie 3,7510 ha din total 5,0000 ha; volumul deșeurilor depozitate pe terenul cu nr.cadastral ***** constituie 114 500 m.c.(f.d.88-95, vol.I).

Potrivit materialelor investigațiilor pedologice în scopul determinării stării solurilor pe suprafața de teren rambliată cu deșeuri/roci depoziatată pe terenul agricol proprietate publică a statului cu numărul cadastral *****, amplasat în extravilanul or.Codru, mun.Chișinău(str.Grenoble), efectuate de Î.S.„Institutul de Proiectări pentru Organizare a Teritoriului”, în concluzii a constatat: 1. În rezltatul investigaţiilor pedologice de cîmp, lucrărilor de laborator şi birou, comparând datele redate în tabelele 1 şi 2, a fost stabilit că din învelişul de sol iniţial pe terenurile (proprietate publică a statului): cu numărul cadastral: ***** cu sprafaţa de 5,0 ha a fost afectată o suprafață de 3,2868 ha; din terenul cu nr.cad.***** din suprafaţa de 78,9418 ha a fost parţial afectată/deteriorată (înhumată cu roci) suprafaţa de 0,5364 ha. 2. Nota de bonitate medie ponderată a solului cu numărul cadastral: ***** în comparaţie constituie:- în anul 2011 - 50 puncte; - în anul 2021 - 24 puncte (a fost luată în calcul suprafaţa formaţiunilor geologice cu nota de bonitate de 5 puncte. Ca rezultat nota de bonitate medie ponderată pe sector a deminuat cu 26 puncte. 3. Nota de bonitate medie ponderată a solului pe suprafaţa deteriorată/înhumată a terenului cu numărul cadastral: ***** în comparaţie constituie:- în anul 2011 - 30 puncte; - în anul 2021 - 5 puncte(nota de bonitate a rocilor aşternute). Ca rezultat, nota de bonitate medie ponderată a solului pe suprafaţa afectată a diminuat cu 25 puncte. 4. Volumul stratului humifer iniţial pe terenul cu nr.cad. ***** constituia: în anul 2011 - 24102 m^3, din care volumul stratului fertil (H_1) cu conţinutul de humus mai mare de 2% - 6670 m^3, Volumul stratului poteţial fertil (H_2) cu conţinutul de humus 2-1% costituie 17432 m^3; 5. După investigaţiile din anul 2021 pe terenul cu nr.cad. ***** a fost stabilit, că volumul stratului humifer constituie 9878 m^3, din care volumul stratului fertil (H_1) cu conţinutul de humus mai mare de 2% constituie 2992 m^3, cel potenţial fertil (H_2) cu conţinutul de humus 2-1% constituie - 6886 m^3. Total au fost

înhumate şi decopertate 14224 m^3, din care volumul stratului fertil (H_1) cu conţinutul de humus mai mare de 2% constituie 3678 m^3, volumul stratului potenţial fertil (H_2) cu conţinutul de humus 2-1% constituie 10546 m^3. 6. Din terenul cu nr. cad. ***** au fost deteriorată/înhumată suprafaţa de 0,5364 m^3, sau 1745 m^3 de sol, din care volumul stratului fertil (H_1) cu conţinutul de humus mai mare de 2% constituie 68 m^3, volumul stratului potenţial fertil (H_2) cu conţinutul de humus 2-1% constituie 1677 m^3. Lucrările pedologice pe obiectul amplasat în extravilanul or.Codru, mun. Chişinău au fost executate în conformitate cu cerinţele caietului de sarcini şi prevederile actelor normative în vigoare. Scopul lucrărilor contractante a fost realizat în volum integru (f.d.125-152, vol.I).

Din motivele menționate, în temeiul art.art.916, 921 alin.(1), 1082, 1296 alin.(3) Cod civil și art.29 Cod funciar, Agenția Proprietății Publice a decis rezilierea contractului de arendă nr.8 din 12.06.2019, încheiat cu SRL„Grand Oil” cu restituirea într-un termen de 7 zile de la recepționarea declarației, a posesiei terenului cu nr.cadastral *****, în starea în care a fost transmis arendașului la încheierea contractului de arendă, inclusiv prin efectuarea înregistrărilor corespunzătoare.

Art.13 Cod administrativ, dă definiția contractului administrativ, prevăzând că, contractul administrativ este contractul care poate da naştere, modifica sau stinge un raport juridic de drept public, dacă legea nu prevede altfel.

Conform art.154 Cod administrativ, (1) Un raport juridic în domeniul dreptului public poate fi întemeiat, modificat sau stins prin contract administrativ, dacă aceasta nu contravine prevederilor legii. În special, autoritatea publică poate încheia, în locul emiterii unui act administrativ individual, un contract administrativ cu persoana căreia i-ar fi adresat actul administrativ.

Iar în corespundere cu art.159 Cod administrativ (în redacția Legii la momentul încheierii contractului de arendă) ”Ajustarea şi rezilierea în cazuri speciale”, (1) Dacă după încheierea contractului administrativ situaţia care a stat la baza încheierii lui s-a schimbat într-atît de considerabil încît părţile, prevăzînd această schimbare, nu ar fi încheiat contractul sau l-ar fi încheiat în alte condiţii, atunci, luînd în considerare toate împrejurările situaţiei survenite, în special repartizarea contractuală sau legală a riscurilor, poate fi cerută ajustarea contractului în măsura în care nu se poate pretinde unei părţi menţinerea neschimbată a contractului. Prevederile art.623 din Codul civil se aplică corespunzător. (2) Autoritatea publică poate, de asemenea, rezilia contractul pentru a preveni sau a înlătura dezavantajele grave care împiedică bunăstarea comună. Rezilierea trebuie făcută în formă scrisă şi motivată. În privinţa temeiurilor, procedurii şi efectelor rezilierii contractului administrativ se aplică corespunzător prevederile art.733–735, 737, 741–746 şi 748 din Codul civil.

Art.161 Cod administrativ, ”Aplicarea suplimentară a prevederilor”, prevede că, în măsura în care din art.154–160 nu rezultă derogări, se aplică celelalte prevederi din prezentul cod. Suplimentar se aplică corespunzător normele dreptului civil.

Instanța de judecată a stabilit că, motiviul rezoluțiunii constă în neexecutarea de către reclamant a unei obligații contractuale esențiale, și anume: de a menține potențialul

productiv al terenului arendat cu destinație agricolă, fapt ce ține de esența contractului de arendă a terenului cu destanație agricolă în scopul amenajării unui complex agroindustrial pentru obiective de infrastructură a agriculturii.

În acest context, instanța consideră neîntemeiat argumentul reclamantului cu privire la faptul că nu a fost stabilită bonitatea terenului la momentul transmiterii în arendă a terenului și bonitatea medie la momentul declarării rezilierii contractului, iar autoritatea pârâtă urma să se adreseze la Institutul de Pedologie, Agrochimie și Protecție a Solului Nicolae Dimo, în vederea prelevării probelor de sol și determinării bonității medii a terenului, or, autoritatea publică pârâtă, la momentul transmiterii terenului în arendă a stabilit bonitatea medie a solului de 65 grade, reieșind din care a fost stabilit prețul normativ al chiriei anuale a terenului agricol. Instanța reține că reclamantul, la momentul semnării contractului de arendă nu a obiectat în privința stabilirii bonității medie a solului stabilit de 65 grade și nici în privința tarifului chiriei, or, în situația în care reclamantul susține că nu este de acord cu bonitatea medie stabilită de 65 grade, anume partea reclamantă urma să se adreseze la Institutul de Pedologie, Agrochimie și Protecție a Solului, pentru stabilirea bonității solului.

Astfel, odată ce la momentul semnării contractului de arendă, precum și a actului de transmitere în arendă a terenului, reclamantul nu a avut obiecții la bonitatea medie a solului stabilită potrivit borderoului de calcul (parte integrantă a contractului de arendă), instanța constată că reclamantul a acceptat clauzele contractuale stabilite.

Cu referire la alegațiile reclamantului privind depozitarea deșeurilor și materialelor de construcție de către terțe persoane înaintea încheierii contractului de arendă nr.8 din 12.06.2019, instanța reține că terenul cu nr.cadastral *****, care a fost divizat din derenul cu nr. cadastral *****, anterior semnării contractului de arendă nr.8 din 12.06.2019 s-a aflat tot în posesia reclamantului „Grand Oil”SRL în temeiul contractului de arendă a terenurilor nr.119-S/2017 din 01.11.2017 încheiat între ÎSCombinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici” și „Grand Oil”SRL(f.d.77-79, vol.I).

Mai mult, potrivit art.1305 alin.(2) Cod civil, în cazul în care viciile materiale şi viciile juridice ale bunurilor agricole arendate au fost stipulate în contract sau arendaşul le-a cunoscut sau trebuia, în mod rezonabil, să le cunoască pe altă cale, arendatorul este absolvit de răspundere.

Instanța a stabilit că autoritatea publică pârâtă, depunând diligența necesară, prin adresarea nr.05-05-5260 din 17.10.2020 (f.d.75-76, vol.I) a informat reclamantul că APP examinează măsura în care faptele menționate corespund prevederilor contractuale și legale, asumate de arendaș, în urma semnării contractului de arendă nr.8 din 12.06.2019 și în general posibilitatea menținerii numitului contract. Indiferent de aceasta, Agenția Proprietății Publice a solicitat arendașului „Grand Oil”SRL restabilirea potențialului productiv, însă „Grand Oil”SRL nu și-a onorat obligațiile contractuale/legale de a menține/restabili potențialul productiv al terenului arendat.

Respectiv, instața de judecată a stabilit că reclamantul a admis neexecutarea condițiilor contractuale și nu a asigurat menținerea potențialului productiv al terenului arendat.

Potrivit art.901 alin.(1) lit.d) Cod civil, atunci cînd fără justificare, debitorul nu își execută obligația, creditorul poate, în condițiile legii, și, după caz, ale contractului, la alegerea sa, să recurgă la rezoluțiunea contractului.

Conform art.901 alin.(5) Cod civil, neexecutarea obligației înseamnă orice abatere, cu sau fără justificare, de la executarea corespunzătoare a obligației și include neexecutarea totală sau parțială a obligației, executarea necorespunzătoare sau cu întîrziere a obligației.

Astfel, reclamantul SRL"Grand Oil" în calitate de arendaș, în perioada de rezoluțiune, acordată de către Agenția Proprietății Publice prin adresarea nr.05-05-5260 din 17.10.2020(f.d.75-76, vol.I), prin care a informat arendașul despre onorarea obligațiilor contractuale și restabilirea potențialului productiv al terenului, fapt menționat și în contractul de arendă în pct.3.2. prin care părțile au stipulat că arendatorul este în drept să efectueze periodic controlul utilizării terenului transmis în arendă, iar în cazul depistării unor încălcări ale clauzelor contractuale, acesta poate obliga arendașul să înlăture încălcările admise, fapt care în sensul pct.4.2. din contractul menționat reprezintă încălcare a obligațiilor contractuale din partea SRL"Grand Oil", care în corespundere cu art.901 alin.(5) Cod civil, acordă dreptul arendatorului la rezoluțiunea contractului de arendă.

Concluzionând cele relatate, instanța de judecată a stabilit că pârâtul, în vederea asigurării interesului public în temeiul prevederilor art.159 alin.(2) Cod administrativ, întemeiat a dispus rezilierea(rezoluțiunea) contractului de de arendă pentru a preveni sau a înlătura dezavantajele grave care împiedică bunăstarea comună, bunăstarea comună a Statului Republica Moldova, or, în cazul în care nu a fost respectată condiția menținerii potențialul productiv al terenului agricol, care este proprietate a statului, există riscul de imposibilitate a folosirii terenului menționat conform destinației agricole.

Instanța de judecată menționează că atâta timp cât statul, deși a transmis reclamantului drepturile sale de posesiune și folosință asupra obiectului de arendă pe o perioadă determinată (25 ani), și-a rezervat dreptul exclusiv de dispoziție asupra obiectului de arendă, el (Statul) rămâne responsabil să asigure respectarea interesului public.

Or, din art.127 alin.(4) al Constituției Republicii Moldova, rezultă că sintagma de interes public este coroborată cu bunurile din domeniul public al statului. Interesul public în acest caz fiind înțeles ca interesul întregii comunităţi în legătură cu anumite bunuri. Astfel, dacă bunurile, prin natura lor servesc utilităţii sau interesului public, ele vor alcătui obiectul dreptului de proprietate publică, pentru care legiuitorul a instituit un regim juridic diferit de cel al dreptului de proprietate privată. Prin bunuri de utilitate sau interes public se înţeleg acele bunuri care, prin natura lor, sunt destinate a fi folosite de membrii societăţii.

La fel, instanța de judecată subliniază că, reclamantul SRL"Grand Oil" a avut posibilitate să se opună rezilierii contractului și să înlăture deficiențelor semnalate de către APP, însă reclamantul nu a întreprins careva măsuri în acest sens.

Alegațiile societății reclamante referitoare la faptul că prin decizia emisă de Agenția Proprietății Publice se aduce o ingerință în dreptul de proprietate al SRL"Grand Oil" și anume (a) contractul de arendă și (b) sperața legitimă de a realiza proiectul agroindustrial, care de altfel constituie un adevărat bun în senul C.t.E.D.O, nu pot fi reținute de către instanța de judecată ca fiind întemeiate, or, nu activitatea desfășurată de către autoritatea publică pârâtă, fie ea conformă sau neconformă legii, ci din contra acțiunile reclamantului manifestate prin neexecutarea obligației de a menține/păstra fertilitatea terenului arendat, a servit temei legal, bazat pe convenția părților, pentru inițierea procedurii de reziliere a contractului de arendă.

Cât privește invocarea reclamantei SRL"Grand Oil" privind principiile bunei-credințe și a dreptului de proprietate privată, făcând referire la cauza *Arzamazova c.Republicii Moldova, nr.38639/14 din 04.08.2020, &&47-57 ș.a.,* Curtea a constatat încălcarea art.1 din Protocolul nr.1 al C.E.D.O, pentru faptul că, autorităţile moldave, au anulat dreptul de proprietate a petentului, obţinut printr-un act administrativ şi subsecvent contract de vânzare- cumpărare, (i) prin neglijarea faptului că ultima a fost un dobânditor de bună-credinţă, fără a răsturna această prezumţie, cât şi (ii) prin plasarea unei sarcini excesive pe umerii petentului, instanța de judecată menționează că fix așa cum dreptul reclamantului rezultat din contractul de de arendă reprezintă un "bun" în sensul art.1 din Protocolul nr.1 la Convenția Europeană, și dreptul Statului de proprietate asupra bunului transmis în arendă reclamantului, nu este exceptat de la protecția oferită de art.1 din Protocolul nr.1 la Convenția Europeană și art.127 din Constituția Republicii Moldova, care statuează că, (1) Statul ocrotește proprietatea. (2) Statul garantează realizarea dreptului de proprietate în formele solicitate de titular, dacă acestea nu vin în contradicţie cu interesele societăţii. (3) **Proprietatea publică aparţine statului** sau unităţilor administrativ-teritoriale. (4) Bogăţiile de orice natură ale subsolului, spaţiul aerian, apele şi pădurile folosite în interes public, resursele naturale ale zonei economice şi ale platoului continental, căile de comunicaţie, **precum şi alte bunuri stabilite de lege, fac obiectul exclusiv al proprietăţii publice**. Iar condițiile contractului de arendă nr.8 din 12 iunie 2019 și prevederile Legii, asigură și protecția efectivă a bunurilor Statutului, proprietate publică. Or, este evident și pentru orice observator independent că statul urmează să întreprindă măsuri efective menite să asigure funcționalitatea bunului acestuia(al statului) și în interiorul perioadei pentru care a fost încheiat contractul de arendă, și, în mod special, după ce obiectul de arendă va reveni în posesia și folosința statului.

Ținând cont de natura juridică a contractului de arendă nr.8 din 12.06.2019 și având în vedere următoarele caractere juridice ale contractului de arendă: negociabil de părți(persoana privată și statul); cu titlu oneros(atât arendatorul, cât și arendașul obțin beneficii materiale); sinalagmatic(la încheierea lui ambele părți deținând un cuantum de drepturi și obligații); cu executare succesivă (presupune faptul că contractul de arendă durează în timp); netranslativ de proprietate(arendașului îi sunt transmise doar dreptul de posesie și de folosință, nu și dreptul de dispoziție) – nu există premise legale pentru ca reclamantul să pretindă că încheierea contractului de arendă și, respecitv, obținerea unui

”bun” îi va asigura, indiferent de faptul execută sau nu execută el condițiile contractuale, menținerea stării de fapt existente în momentul încheierii respectivului contract.

Autoritatea publică pârâtă a respectat cerințele legalitate a activității administrative desfășurate, și anume: a comunicat reclamantului despre obligativitatea restabilirii potențialului productiv al terenului agricol; ultimul nu s-a conformat; a emis actul administrativ individual defavorabil – declarația de rezoluțiune nr.05-05-3718 din 09.06.2021, care este motivat în fapt și în drept; a examinat cererea prealabilă în limita termenului stabilit de lege și a notificat rezultatul examinării cererii prealabile destinatarului – SRL”Grand Oil”. Argumentele reclamantei referitoatre la încălcarea normelor procedurale care guvernează raportul juridice litigios: și anume: - ignorarea art.94 alin.(1) Cod administrativ prin faptul că pârâtul nu a audiat reclamantul înainte de emiterea actului administrativ individual defavorabil; contrar art.art.118, 169 alin.(2) Cod administrativ, actele emise nu sunt motivate, iar nemotivarea completă condiționează ilegalitatea actului - sunt apreciate critic de către instanța de judecată, din următoarele considerente: cât privește neatragerea în proces a reclamantului, instanța de judecată reține, depunând cererea de anulare a actului administrativ individula defavorabil, și anume a notificării de rezoluțiune și ulterior cererea prealabilă, reclamantul deja avea calitate de parte a procedurii administrative, art.44 alin.(3) Cod administrativ, nefiind aplicabil. Neaudierea reclamantului, la fel nu poate fi reținută de inatanță ca temei de ilegalitate, deoarece audierea poate fi atât verbală, cât și scrisă, din materialele dosarului rezultând respectarea formei scrise, ce se confirmă prin corespondența realizată între părți, în special și notificarea prealabilă realizată de pârât.

Celelalte temeiuri invocate de către reclamant întru anularea actului contestat, nu ating nivelul minin pentru a fi considerate de către instanța de judecată ca temeiuri suficiente pentru anularea actului contestat, acesta fiind emis de către un organ competent, cu respectarea procedurii și normelor legii materiale aplicabile, precum și fără depășirea limitelor dreptului discreționar al autorității publice pârâte, or, premisele și condițiile care au determinat emiterea de către pârât a declarației de rezoluțiune nr.05-05-3718 din 09.06.2021, au fost expres și benevol prevăzute de către părțile contractante în condițiile contractului încheiat.

Cu referire la acțiunea reconvențională înaintată de către autoritatea publică pârâtă la 18.11.2021, prin înceheire protocolară din 21.12.2022 s-a dispus respingerea primirii spre examinare a acțiunii reconvenționale pentru a fi examinată concomitent cu acțiunea inițială, fiind explicat dreptul de a depune o acțiune separată, cu respectarea exigențelor legale prevăzute de art.art.211, 212 Cod administrativ.

Potrivit art.224 alin.(1) lit.f) din Codul administrativ, examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri: respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sânt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la lit.a)–e).

Conform prevederilor art.art.224 alin.(1) lit.f), 232 din Codul administrativ al Republicii Moldova; art.art.236-241 din Codul de procedură civilă al Republicii Moldova, instanța de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Acţiunea în contencios administrativ a reclamantei Grand Oil”SRL împotriva Agenției Proprietății Publice privind anularea actului administrativ individual defavorabil – declarației de rezoluțiune nr.05-05-3718 din 09.06.2021 și a deciziei adoptate în procedura prealabilă – deciziei nr.05-05-4959 din 03.08.2021, emise de Agenția Proprietății Publice, se respinge ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la pronunţarea dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău, sediul Râşcani (adresa: mun.Chișinău, str.Kiev, 3).

Judecător Liudmila Holeviţcaia