Dosarul nr. 3-19/23
2-23067652-08-3-12052023
2-23054090-08-3-12042023

H O T Ă R Â R E
Î N N U M E L E L E G I I

Dispozitiv pronunțat public la data de 21 octombrie 2024
Cereri de apel înaintate la data de 14 noiembrie 2024, 20 noiembrie 2024
Hotărâre integrală întocmită la data de 24 decembrie 2024

21 octombrie 2024 orașul Anenii Noi

Judecătoria Anenii Noi (sediul Central)
Instanța de judecată, compusă din:
Preşedintele şedinţei,
judecătorul specializat pentru examinarea
acțiunilor în contencios administrativ Olga Fiodorov
grefieri Natalia Renchez, Vladislava Bîrcă

examinând în ședință de judecată publică, acțiunea în contencios administrativ inițiată de CMD „Modus Vivendi" S.R.L. împotriva Primăriei satului Floreni, Consiliului sătesc Floreni, terț S.R.L. „TREIV-FARM" privind anularea pct. 3 din Procesul-verbal nr. 4 privind desfășurarea licitației și procesului – verbal nr. 6 privind rezultatele licitației din 07 noiembrie 2022, și acțiunea de contencios administrativ inițiată de CMD „Modus Vivendi" S.R.L. împotriva Primăriei satului Floreni, Consiliului sătesc Floreni, terț Centrul de sănătate Floreni privind anularea actului administrativ – Referința nr. 47 din 27 februarie 2023 emisă de Primăria satului Floreni și subsecvent anularea deciziilor din actul administrativ privind: rezoluțiunea contractului nr. 04/20 din 02 aprilie 2020, refuzul la prelungirea Contractului nr. 04/20 din 02 aprilie 2020, dispunerea prin hotărâre judecătorească admiterea cererii CMD „Modus Vivendi" S.R.L. privind prelungirea Contractului nr. 04/20 din 02 aprilie 2020 de arendă,-

a c o n s t a t a t:

La data de 12 aprilie 2023, CMD „Modus Vivendi" S.R.L. prin intermediul avocatei Iavorski-Baidaus Ana s-a adresat cu acțiune în ordinea contenciosului administrativ împotriva Primăriei satului Floreni, Consiliului sătesc Floreni privind anularea pct. 3 din Procesul-verbal nr. 4 din 07 noiembrie 2021 privind desfășurarea licitației, în partea privind darea în locațiune la lotul II-a spațiului cu suprafața de 20 m.p. din holul IMSP CS Floreni amplasate în sat. Floreni, str. Chișinăului, 17 și procesului – verbal nr. 6 din 07 noiembrie 2022 privind rezultatele licitației, privind adjudecarea dreptului de locațiune a spațiului cu suprafața de 20 m.p. din holul IMSP CS Floreni amplasate în satul Floreni, str. Chișinăului, 17.

În motivarea cererii de chemare în judecată a indicat că din aprilie 2015 CMD „Modus Vivendi" S.R.L. a arendat spațiul cu suprafața de 20 m.p. din holul IMSP CS Floreni amplasate în sat Floreni str. Chișinăului 17, pentru desfășurarea activității farmaceutice (Farmacie).

A invocat că relațiile de locațiune au fost prelungite din anul 2015.

Susține că la data de 02 aprilie 2020, între IMSP Centru de Sănătate Floreni cu sediul în r. Anenii Noi, s. Floreni în calitate de Locatar și CMD „Modus Vivendi" S.R.L., în calitate de locatar au încheiat contractual nr. 04/20 de arendă a spațiilor.

Contractul la 02 aprilie 2020, a fost încheiat între CMD „Modus Vivendi" S.R.L. şi IMSP CS Floreni direct prin semnarea de către părţi, şi fără organizarea licitației.

Menționează că, conform pct. 1.1. a contractului nr. 04/20 din 02 aprilie 2020, obiectul contractului a constituit transmiterea în posesiune și folosință temporară, cu plată a spațiilor cu suprafața de 20 m.p. din holul IMSP CS Floreni amplasate în sat. Floreni, str. Chișinăului 17, pentru desfășurarea activității farmaceutice (Farmacie).

Totodată, a indicat că plata pentru locațiune a fost prevăzută la pct. 3.1. prin care CMD „Modus Vivendi" S.R.L. s-a obligat să achite plata anuală de 10796,80 lei/12 luni – 899,73 lei lunar, potrivit formulei – (P=48,2 x (1+0,5+0,50+0,8) x 4.0 x 20 m^2).

A indicat că termenul contractului a fost stabilit potrivit pct. 1.2. de 3 (trei ani), cu dreptul de prelungire ulterioară pe o perioadă nu mai mică de un an.

Totodată, menționează că potrivit pct. 4.1., 4.2. şi 4.3. a Contractului de arendă, rezilierea contractului se efectuează cu acordul părţilor contractante, iar pct. 4.3. prevede condițiile de reziliere a contractului.

Şi anume potrivit pct. 4.3. „Contractul de locațiune poate fi reziliat la cererea părţilor în următoarele cazuri:

4.3.1. încălcarea de către cealaltă parte a clauzelor prezentului contract;

4.3.2. folosirea bunurilor închiriate de către Locatar în alte condiţii şi scopuri decît cele stipulate in prezentul Contract;

4.3.3. subînchirierea bunurilor care constituie obiectul prezentului Contract fără acordul sens al Locatorului;

4.3.4. nerespectarea regulilor de exploatare a bunurilor închiriate, precum şi a celor sanitare şi anti incendiare;

4.3.5. efectuarea reconstrucțiilor şi mutilărilor bunurilor fără acordul sens al Locatorului;

4.3.6. amestecul Locatorului în activitatea Locatarului;

4.3.7. încălcarea termenilor de transmitere a bunurilor Locatarului;

4.3.8. neachitarea chiriei în decursul a 2 luni din ziua expirării termenului stabilit.

A invocat că, la data de 23 septembrie 2022 Consiliul sătesc Floreni a emis Decizia nr. 6/16 „Cu privire la expunerea la licitație publică a dreptului de locațiune asupra unor încăperi nelocative proprietate publică", potrivit căreia a fost scoasă la licitație în scopul dării în locațiune a încăperii cu suprafața de 20,0 m.p. de la partea Centrului de sănătate și asistență social.

Menționează că scopul desfășurării licitației în Decizia nr. 6/16 din 23 septembrie 2022, se indică „având în vedere necesitatea creșterii nivelului de trai a locuitorilor satului Floreni prin crearea unui mediu sănătos și creșterea nivelului și calității serviciilor publice de asistență medicală."

La caz, indică că licitația a fost organizată pentru data de 07 noiembrie 2022, fiind publicat la 21 octombrie 2022, anunțul public privind expunerea la licitație:

- lotul I – parter, suprafața de 305 m.p., prețul inițial de expunere la licitație – 28150,84 lei, subsol, suprafața 51,5 m.p., prețul inițial de expunere la licitație – 3715,31 lei;

- lotul II – parter, suprafața de 20,0 m/p., pentru amplasarea farmaciei, prețul inițial de expunere la licitație – 1855,08 lei, cuantumul chiriei se va calcula anual conform Legii bugetului de stat.

Menționează că la data de 02 noiembrie 2022, CMD „Modus Vivendi” S.R.L. a depus cerere de participare la licitație.

În susținerea cererii la fel a indicat că pct. 22 din Regulamentul privind licitațiile cu strigare şi cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.136 din 10.02.2009, prevede că, - Licitaţia cu strigare se va desfăşura în următoarele condiţii:

a) înainte de începerea licitației, Comisia va stabili pasul licitării care nu va fi mai mic de 10 la sută din prețul de expunere, dar nu mai mare de 50 la sută;

b) licitantul anunță numărul buletinului licitat și descrie succint, bunul expus la licitație;

c) licitantul anunță numerele de înregistrare ale participanților înregistrați pentru licitarea bunului respectiv; Participantul al cărui număr este rostit de către licitant trebuie să ridice fișa de participant, astfel confirmând participarea sa la licitarea bunului în cauză;

d) începutul licitației este considerat momentul din care licitantul anunță prețul de expunere al bunului și pasul licitării. După anunțarea prețului de expunere, licitantul așteaptă propuneri de majorare a lui, în conformitate cu pasul stabilit de Comisie;

e) participantul care dorește să propună un preț majorat, ridică fișa de participant și numește preț nou. Licitantul, indicând participantul care primul a propus un preț majorat, anunță prețul propus și numărul participantului. Dacă după ce licitantul anunță de trei ori prețul și niciunul dintre participanți nu propune un preț mai mare, licitantul, concomitent cu a treia lovitură de ciocan, anunță adjudecarea în favoarea participantului care a propus acest preț. După aceasta, licitarea bunului respectiv se consideră încheiată.

A indicat că la data de 07 noiembrie 2022, reprezentantul CMD „Modus Vivendi” S.R.L., a participat la licitație, iar după ultima ofertă de preț rezonabilă lunară, a anunțat despre faptul că nu mai prezintă oferte de ridicare, iar înainte de a părăsi licitația a întrebat dacă este nevoie de semnătura lui pe vreun act.

Menționează că, ulterior a aflat că licitația a fost câștigată de un alt participant S.R.L. „TREIV FARM” cu sediul în mun. Chișinău, str. Ialoveni 92/2 și că urmează a fi încheiat un nou Contract de locațiune.

Susține că, la data de 16 noiembrie 2022 CMD „Modus Vivendi” S.R.L. a înaintat Primăriei sat. Floreni demersul nr. 01/11 din 16 noiembrie 2022, prin care a solicitat: eliberarea copiilor actelor cu privire la rezultatele licitației cu strigare și cu reducere organizate de Primăria/Consiliul local Floreni la data de 07 noiembrie 2022.

A indicat că, drept răspuns Primăria Floreni a remis scrisoarea nr. 410 din 06 decembrie 2022, prin care expune temeinicia desfășurării licitației și a cadrului legal, însă nu s-a expus asupra eliberării actelor solicitate.

Menționează că, ținând cont de refuzul Primăriei s. Floreni, CMD „Modus Vivendi” S.R.L. a înaintat Cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei sat. Floreni, Consiliul local Floreni prin care s-a solicitat:

1. A recunoaște ilegal răspunsul Primăriei sat. Floreni, r. Anenii Noi nr. 410 din 06 decembrie 2022 privind refuzul eliberării actelor solicitate de CMD „Modus Vivendi” S.R.L. prin demersul 01/11 din 16 noiembrie 2022.

2. A obliga Primăria și Consiliul local Floreni, r. Anenii Noi să furnizeze reclamantului informația solicitată prin demersul nr. 01/11 din 16 noiembrie 2022, privind eliberarea copiilor actelor cu privire la rezultatele licitației cu strigare și cu reducere organizate de Primăria/Consiliul local Floreni la data de 07 noiembrie 2022 și anume a spațiilor cu suprafața de 20 m.p. din holul IMSP CS Floreni amplasate în satul Floreni, str. Chișinăului, nr. 17.

A invocat că cererea de chemare în judecat a fost depusă la judecătoria Anenii Noi (sediul Central) la 10 ianuarie 2023, cu nr. 3-1/23.

Totodată, a indicat că la data de 26 ianuarie 2023, CMD „Modus Vivendi" S.R.L. a înaintat în mod repetat demers privind eliberarea procesului verbal privind desfășurarea licitației.

Indică că, la data de 26 ianuarie 2023, Primăria sat Floreni a eliberat CMD „Modus Vivendi" S.R.L. copia: procesului verbal nr. 4 din 07 noiembrie 2022 privind desfășurarea licitației; procesului verbal nr. 6 din 07 noiembrie 2022 privind rezultatele licitației.

Menționează că termenul de 30 zile pentru înaintarea cererii prealabile, corespunzător art. 165 Cod administrativ, curge din data comunicării actului administrativ 26 ianuarie 2023 – până la 25 februarie 2023.

A invocat că, prin prisma normelor expuse supra, CMD „Modus Vivendi" S.R.L. a expediat în adresa pârâților cerere prealabilă, recepționată la data de 23 februarie 2023.

Susține că primăria și Consiliul Floreni nu a dat nici un răspuns la cererea prealabilă recepționată la data de 23 februarie 2023.

Menționează că, prin prisma alin. (3) art. 167 Cod administrativ, autoritatea emitentă urma să examineze cererea prealabilă în termen de 15 zile calendaristice, adică până la data de 10 martie 2023.

A invocat că, conform prevederilor art. 209 alin. (1) lit. b) Cod administrativ, termenul de 30 zile pentru depunerea acțiunii privind contestarea actelor administrative, începe a curge din 10 martie 2023 până la 10 aprilie 2023.

Reclamantul indică că, la caz se constată încălcarea unui șir de drepturi ale CMD „Modus Vivendi" S.R.L.

Menționează că se atestă o încălcare a drepturilor subiective ale reclamantului din partea Primăriei și Consiliului sat. Floreni, r. Anenii Noi și anume: părțile sunt libere să încheie orice contracte și să determine conținutul acestora, în limitele impuse de lege, de ordinea publică și de bunele moravuri.

Mai invocă că a fost încălcat dreptul preferențial a lui CMD „Modus Vivendi" S.R.L., garantat de Contract și de Codul civil, or art. 1280 din Codul civil al RM, prelungirea contractului de locațiune prevede (1) Dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea termenului locațiunii acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat. (2) La expirarea termenului de locațiune, locatarul are dreptul prioritar la încheierea contractului pe un nou termen dacă: a) și-a onorat anterior obligațiile contractuale; b) bunul se dă în locațiune pe un nou termen; c) este de acord cu noile condiții contractuale stabilite de locatar.,

Consideră acțiunile administrației publice locale ca fiind ilegale, or, în adresa CMD „Modus Vivendi" S.R.L., nu a parvenit nici o notificare din partea Locatorului prin care să fie informat despre intenția de a nu prelungi contractul sau relațiile de locațiune sau o solicitare de a preda bunul, până la data publicării anunțului privind desfășurarea licitației.

Menționează că la data de 23 februarie 2023, CMD „Modus Vivendi" S.R.L. a înaintat Primăriei sat. Floreni demers prin care solicită: prelungirea contractului nr. 04/20 din 02 aprilie 2020, privind transmiterea în posesiune și folosință temporară, cu plată a spațiilor cu suprafața de 20 m.p. din holul IMSP CS Floreni amplasate în sat Floreni, str. Chișinăului 17, pentru desfășurarea activității farmaceutice (Farmacie).

La caz, menționează că drept răspuns, Primăria Floreni a remis Refuzul/Referința nr. 47 din 27 februarie 2023 cu privire la rezoluțiunea Contractului nr. 04/20 de arendă (locațiunea) a spațiilor.

Susține că după cum s-a menționat, la data de 02 aprilie 2020, între IMSP Centrul de Sănătate Floreni cu sediul în r. Anenii Noi, sat. Floreni în calitate de Locatar și CMD „Modus Vivendi", în calitate de Locator au încheiat Contractul nr. 04/20 de arendă a spațiilor.

Indică că, termenul contractului a fost stabilit potrivit pct. 1.2. de 3 ani cu dreptul de prelungire ulterioară pe o perioadă nu mai mică de un an.

Totodată, menționează că potrivit pct. 4.1., 4.2. și 4.3. a Contractului de arendă, rezilierea contractului se efectuează cu acordul părților contractante, iar pct. 4.3. prevede condiții de reziliere a contractului.

A indicat că, potrivit pct. 1.2. a Contractului nr. 04/20 din 02 aprilie 2020: „Termenul inițial de arendă a încăperilor se stabilește pe o perioadă de 3 ani, cu dreptul de prelungire ulterioară a termenului pe o perioadă nu mai mică de un an".

Susține că în speță, CMD „Modus Vivendi" S.R.L. – are tot dreptul legal de a cere prelungirea contractului, or, careva temeiuri de rezoluțiune din partea Primăriei Floreni nu au fost înaintate și invocate până la data desfășurării licitației și nici nu există, deoarece CMD „Modus Vivendi" S.R.L. a respectat integral toate condițiile contractului nr. 04/20 din 02 aprilie 2020.

Menționează că pct. 4.1. al contractului prevede: „modificarea clauzelor Contractului de locațiune, prelungirea sau rezilierea lui se efectuează potrivit clauzelor contractului, sau cu acordul părților contractate", iar pct. 2 din Contractul de locațiune stabilește expres că: „Locatarul care respectă obligațiile stipulate în Contract, are prioritate în caz de prelungire a termenului Contractului de locațiune, vizavi de terțele persoane."

La fel, a indicat că părțile au stabilit la pct. 4.3., 4.3.1. – 4.3.8. cazurile de reziliere, locatarul CMD „Modus Vivendi" S.R.L. nu a încălcat nici o prevedere, astfel fiind exclus orice caz de reziliere a contractului.

Totodată, a invocat că intenția Locatorului IMSP CS Floreni este de a transmite suprafața de 20 m.p. în locațiune în continuare. În speță, conform condițiilor contractului CMD „Modus Vivendi" S.R.L. are prioritate la încheierea sau prelungirea relațiilor de locațiune a încăperii cu suprafața de 20,0 m.p. la parterul Centrului de Sănătate a sat. Floreni.

A invocat că art. 993 prevede la alin. (7) obligarea la încheierea unui contract este interzisă, cu excepția cazului în care obligația de a contracta este prevăzută de lege sau dacă reiese dint-o obligație asumată benevol.

Indică că reclamantul deținea dreptul prioritar la încheierea contractului de arendă pe un nou termen în condițiile prevăzute de art. 1280 alin. (2) din Codul civil, drept care a fost încălcat de către Consiliul comunal și Primăria sat. Floreni.

Susține că CMD „Modus Vivendi" S.R.L. și-a onorat în totalitate obligațiile contractuale.

Menționează că, prelungirea contractului de locațiune, de dare în administrare fiduciară etc., se admite fără efectuarea licitației publice, dacă arendașul (beneficiarul) se bucură de dreptul de preemțiune.

Face trimitere la faptul că Hotărârea explicativă a Plenului Curții Supreme de Justiție „Cu privire la practica aplicării de către instanțele de contencios administrativ a unor prevederi ale Legii contenciosului administrativ nr. 10 din 30 octombrie 2009, prevede: pct. 17 Concesionarea, arendarea, locațiunea, darea în administrare fiduciară etc., a bunurilor din domeniul public se face prin licitație publică în baza hotărârii Guvernului, deciziei Consiliului raional, Adunării Populare a Unității teritoriale autonome a Găgăuziei, consiliului orășenesc (municipal, sătesc, comunal) după caz.

Consideră că hotărârile și deciziile organelor menționate, precum contractele de gestionare și administrare, înstrăinare, privatizare sau dobândire în alt mod de către terți a bunurilor din domeniul public, care nu au fost trecute în domeniul privat în modul stabilit de lege, constituie acte administrative și pot fi contestate în instanța de contencios administrativ.

A invocat că, se atenționează că, prin Lege privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, sînt delimitate terenurile din domeniul public și privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale, iar Legea privind administrarea și dezetatizarea proprietății publice reglementează regimul juridic al bunurilor din domeniul public și privat al statului și al unităților administrativ teritoriale, modalitățile de administrare și privatizare a acestor bunuri.

Menționează că prelungirea contractului de locațiune, de dare în administrare fiduciară etc. se admite fără efectuarea licitației publice, dacă arendașul (beneficiarul) se bucură de dreptul de preemțiune.

Indică că, autoritatea emitentă nu a ținut cont de faptul că CMD „Modus Vivendi" S.R.L. arendează spațiul din nul 2015, achitând un preț al locațiunii anual – mai mare decât prețul adjudecat de S.R.L. „TREIV-FARM", or, reieșind din Contractul de locațiune din 02 aprilie 2020, și anume pct. 3.1., CMD „Modus Vivendi" S.R.L. încă din 2015 a achitat o plată mai mare decât cea adjudecată la Licitația din 2023 contestată.

Susține că, continuarea contractului încheiat cu CMD „Modus Vivendi" S.R.L. chiar în condițiile plăților achitate pentru anul 2022, ar fi adus Primăriei Floreni venituri mai mari decât prețul de arendă adjudecat pentru 20 ani începând cu 2023.

A invocat că, ca rezultat al licitație, Primăria Floreni și respectiv Bugetul local va pierde minim 6979,24 lei. Pierdere = 11542,80 lei (arendă achitată de Modus Vivendi S.R.L. în 2022 – 6295,0 lei (arenda adjudecată la licitația din 2023) = 5247,80 lei anual.

În susținerea prezentei acțiuni a mai invocat și încălcarea Legii bugetului de stat pentru anul 2023, nr. 359 din 22 decembrie 2022, Anexa nr. 9 inclusiv și a Anexei nr. 9 a Legii nr. 205 din 06 decembrie 2021 a bugetului de stat pentru anul 2022, „Cuantumul minim al chiriei anuale pentru folosirea încăperilor și suprafețelor amenajate se calculează după formula: P ai = Tb x (1+K1+K2+K3)xK4xS, care era în vigoare la data desfășurării licitației.

Indică că calculul prețului Anual minim de chirie pentru anul 2022, conform formulei de calcul P ai = Tb x (1 + K1+K2+K3) x K4 x S – P ai = T b x (1 + K1 + K2 + K3) x K4 x S: P ai = 51,53*(1+0,5+0,5+0,8)*4*20 = 11542,80 lei. Calculul prețului Anual minim de chirie pentru anul 2023, conform formulei de calcul P ai = T b x (1+K1+ K2 + K3) x K4 x S: P ai = 59,26*(1 + 0,5+0,5+0,8)*4*20=13274,24 lei.

La caz, concretizează că potrivit Deciziei nr. 6/16 din 23 septembrie 2022 cu privire la expunerea la licitație a dreptului de locațiune, s-a indicat - „prețul inițial este de 1855,08 lei", fără mențiunea dacă acest preț este anual sau lunar.

Totodată, indică că în anunțul publicat din 21 octombrie 2022, se indică - „prețul inițial de expunere 1855,08 lei" – fără specificarea ca fiind preț anual/lunar.

Susține că, dacă s-a folosit formula de calcul prevăzută de Anexa nr. 9 a legii nr. 205 din 06 decembrie 2021 a bugetului de stat pentru anul 2022, nu este clară calcularea cuantumului minim stabilit de Consiliul și Primăria sat. Floreni de 1855,08 lei, cum a fost calculată această sumă.

Indică că, corespunzător formulei de calcul a locațiunii, 1855,08 lei nu este suma minimă anuală prevăzută de Lege și nu putea să fie nicidecum stabilită ca preț de pornire la Licitația pentru chiria anuală.

Menționează că, prin Legea nr. 359, statul a stabilit cuantumul minim al chiriei bunurilor publice se determină conform Anexei nr. 9, iar conform calculului corespunzător formulei expres stabilite, prețul minim pentru chirie pentru suprafața de 20 metri, din holul IMSP CS Floreni, amplasate în sat. Floreni, str. Chișinăului nr. 17, pentru anul 2023 nu poate fi mai mic decât este de 13274,24 lei / Anual sau 1106,19 lei/Lunar.

Concretizează că, conform minimului stabilit prin lege, prețul de chirie al spațiului scos la Licitație, nu putea fi mai mic decât 13274,24 lei/Anual sau 1106,19 lei/Lunar.

Susține că, pierderea bugetului local, cauzată prin Licitația organizată și desfășurată ilegal, constituie 6979,24 lei – Anual. (13274,24 lei/preț minim legal) – 6295 lei/preț adjudecat la Licitație). Fiind calculat pentru 20 ani, pierderea bugetului local constituie – 139584,80 lei (6979, 24 lei x 20 ani = 139584,80 lei).

Menționează că, asta este pierderea minimă pentru că fiind recalculată în fiecare an viitor, cu siguranță va fi una extrem de mare.

Astfel, a indicat că Primăria și Consiliul sat. Floreni au dispus transmiterea bunului în locațiune unui nou locatar, în detrimentul propriului buget, prejudiciind bugetul cu 139584,80 lei, fapt ce putea fi evitat prin prelungirea contractului de locațiune din 02 aprilie 2020 și respectarea dreptului de preemțiune.

A invocat la caz că, licitația a fost organizată și desfășurată cu inducerea în eroare a participanților precum și cu denaturarea informației și prețului de la care a pornit licitația.

Menționează că procedura licitării dreptului de locațiune urma a fi petrecută în conformitate cu Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10 februarie 2009, care stabilește că organizarea și desfășurarea licitației este condiționată de prioritatea prețului maxim propus, or, organizarea licitației, presupunea liberul acces și egalitatea tuturor doritorilor de a obține dreptul la locațiune a bunului imobil dat.

La caz, susține că în procesul licitației, prețul de 6110 lei, oferit de CMD „Modus Vivendi" S.R.L. ca rezultat al câtorva pași de mărire a prețului, a fost unul oferit Lunar. Pentru că așa s-a anunțat la Licitație.

A indicat că, după ce a făcut cunoștință cu Procesul-verbal nr. 4 privind desfășurarea licitației din 17 noiembrie 2022 și procesul-verbal nr. 6 din 07 noiembrie 2022 privind rezultatele licitației, a stabilit că: în procesul verbal nr. 4 din 17 noiembrie 2022 la pag. 5 este indicat că prețul inițial de expunere la licitație pentru lotul nr. II constituie 1855,08 lei, pasul licitării constituie 185,0 lei. După anunțarea prețului s-au negociat propuneri de majorare după cum urmează: de fiecare dată nefiind specificat dacă prețul expus este Lunar sau Anual.

La fel, a constatat că s-a evitat a menționa că prețul de pornire în sumă de 1855,08 lei este lunar sau anual. După cum s-a indicat, atât în Decizia nr. 6/16 din 23 septembrie 2022 cât și Anunțul public din 21 octombrie 2022 au cuprins mențiunea cu privire la prețul inițial de expunere - „prețul inițial este de 1855,08 lei" – fără mențiunea dacă acest preț este anual sau lunar.

Menționează că în timpul desfășurării licitației, membrii comisiei au menționat că prețul inițial de 1855,08 lei, este Lunar. Respectiv CMD „Modus Vivendi" S.R.L. fiind ferm convins că cuantumul stabilit este plata de chirie Lunară, ținând cont de faptul că potrivit Contractului de locațiune din 02 aprilie 2020, ultimul an se achită chiria lunară de 961,90 lei.

La fel, a invocat că la stabilirea pașilor de 10 % s-a menționat că din suma inițială, fără a invoca că această sumă este Anuală.

A invocat că, la punctul 3 al Procesului-verbal nr. 4 din 07 noiembrie 2022, se indică - „După anunțarea prețului s-au negociat propuneri de majorare după cum urmează:..".

Concretizează la caz că, dacă licitația se desfășoară în conformitate cu normele legale atunci comisia de licitație stabilește pașii și procentul acestora, însă nu negociază.

Consideră că, Comisia de licitație a desfășurat licitația din 07 noiembrie 2022 cu privire la expunerea la licitație a dreptului de locațiune a dreptului de locațiune asupra lotului II, cu încălcarea legislației, și cu abateri de la lege, desfășurând licitația sub formă de negocieri cu compania câștigătoare, iar la decizie luată deja se indică că este prețul anual.

Concretizează că, Oferta Modus Vivendi S.R.L. a fost de - lunar 6110,00 lei, ceea ce anual constituie 73320,00 lei. Oferta Treiv-Farm S.R.L. – lunar 524,58 lei și anual 6295,00 lei.

A invocat că pierderea anuală pentru bugetul local al Primăriei Floreni, în raport cu oferta de preț lunar oferită de Modus vivendi S.R.L. este de 67025,00 lei. Plata de chirie, calculată din oferta lunară a Modus Vivendi S.R.L. pentru 20 ani este de 1340500,00 lei. Pierderea pentru 20 ani, pentru bugetul local al Primăriei Floreni, în raport cu oferta de preț lunar oferită de S.R.L. „Modus Vivendi" 1214600,00 lei.

Menționează că Conform Anexei nr. 9 a Legii bugetului de stat pentru anul 2023, nr. 359 din 22 decembrie 2022 „Cuantumul minim al chiriei anuale pentru folosirea încăperilor și suprafețelor amenajate se calculează după formula: P ai = T b x (1+ K1 + K2+K3) x K4 X S.

Susține că licitația a fost organizată și desfășurată cu inducerea în eroare a participanților, precum și denaturarea informației și a cuantumului minim de locațiune cu care a pornit Licitația.

Consideră că, procesele verbale nr. 4 și nr. 6 din 07 noiembrie 2022 au fost emise prin comportamentul dolosiv al Comisiei de licitație, favorizând în mod intenționat un participant la licitație.

A invocat că, procedura licitării dreptului de locațiune s-a petrecut în conformitate cu Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10 februarie 2009, care stabilește că organizarea și desfășurarea licitației este condiționată de prioritatea prețului maxim propus, or, prețul adjudecat la licitației este mai mic decât prețul Contractului de locațiune existent din 02 aprilie 2020 și decât minimul stabilit de Lege.

Indică că, potrivit pct. 23 din HG nr. 483 din 29 martie 2008. Autoritatea abilitată poate accepta darea bunurilor neutilizate în locațiune prin negocieri directe, atunci când încheierea lor nu a fost solicitată la o licitație, când cheltuielile de organizare a licitațiilor nu sânt justificate (nu sânt acoperite de chiria pe 6 luni) precum și în alte cazuri.

De asemenea a indicat că, a fost încălcat Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10 februarie 2009, la materialele licitației lipsind Planul încăperilor, astfel fiind neclar unde concret și care este forma perimetrului celor 20 m.p..

A invocat că circumstanțele de fapt și de drept menționate în prezenta cerere, determină instanța de a înlătura încălcările admise asupra dreptului reclamantului și de a lua toate măsurile prevăzute de normele legale enunțate, pentru cercetarea sub toate aspectele, completă și obiectivă a circumstanțelor expuse.

Ținând cont de temeiurile de fapt și de drept invocate în prezenta cerere, solicită admiterea integrală a cererii de chemare în judecată.

La data de 12 mai 2023, CMD „Modus Vivendi" S.R.L. reprezentat de avocata Iavorski-Baidaus Ana s-a adresat cu acțiune în ordinea contenciosului administrativ împotriva Primăriei satului Floreni, Consiliului sătesc Floreni, terț Centru de Sănătate Floreni privind anularea

actului administrativ – Referința nr. 47 din 27 februarie 2023 emisă de Primăria satului Floreni și subsecvent anularea deciziilor din actul administrativ privind: rezoluțiunea contractului nr. 04/20 din 02 aprilie 2020, refuzul la prelungirea Contractului nr. 04/20 din 02 aprilie 2020, dispunerea prin hotărâre judecătorească admiterea cererii CMD „Modus Vivendi" S.R.L. privind prelungirea Contractului nr. 04/20 din 02 aprilie 2020 de arendă.

În susținerea acțiunii a invocat că în motivarea cererii de chemare în judecată a indicat că din aprilie 2015 CMD „Modus Vivendi" S.R.L. a arendat spațiul cu suprafața de 20 m.p. din holul IMSP CS Floreni amplasate în sat Floreni str. Chișinăului 17, pentru desfășurarea activității farmaceutice (Farmacie).

A invocat că relațiile de locațiune au fost prelungite din anul 2015.

Susține că la data de 02 aprilie 2020, între IMSP Centru de Sănătate Floreni cu sediul în r. Anenii Noi, s. Floreni în calitate de Locatar și CMD „Modus Vivendi" S.R.L., în calitate de locatar au încheiat contractual nr. 04/20 de arendă a spațiilor.

Contractul la 02 aprilie 2020, a fost încheiat între CMD „Modus Vivendi" S.R.L. şi IMSP CS Floreni direct prin semnarea de către părţi, şi fără organizarea licitaţiei.

Menționează că, conform pct. 1.1. a contractului nr. 04/20 din 02 aprilie 2020, obiectul contractului a constituit transmiterea în posesiune și folosință temporară, cu plată a spațiilor cu suprafața de 20 m.p. din holul IMSP CS Floreni amplasate în sat. Floreni, str. Chișinăului 17, pentru desfășurarea activității farmaceutice (Farmacie).

Totodată, a indicat că plata pentru locațiune a fost prevăzută la pct. 3.1. prin care CMD „Modus Vivendi" S.R.L. s-a obligat să achite plata anuală de 10796,80 lei/12 luni – 899,73 lei lunar, potrivit formulei – (P=48,2 x (1+0,5+0,50+0,8) x 4.0 x 20 m2).

A indicat că termenul contractului a fost stabilit potrivit pct. 1.2. de 3 (trei ani), cu dreptul de prelungire ulterioară pe o perioadă nu mai mică de un an.

Totodată, menționează că potrivit pct. 4.1., 4.2. şi 4.3. a Contractului de arendă, rezilierea contractului se efectuează cu acordul părţilor contractante, iar pct. 4.3. prevede condiţiile de reziliere a contractului.

Şi anume potrivit pct. 4.3. „Contractul de locaţiune poate fi reziliat la cererea părţilor în următoarele cazuri:

4.3.1. încălcarea de către cealaltă parte a clauzelor prezentului contract;

4.3.2. folosirea bunurilor închiriate de către Locatar în alte condiţii şi scopuri decît cele stipulate in prezentul Contract;

4.3.3. subînchirierea bunurilor care constituie obiectul prezentului Contract fără acordul sens al Locatorului;

4.3.4. nerespectarea regulilor de exploatare a bunurilor închiriate, precum şi a celor sanitare şi anti incendiare;

4.3.5. efectuarea reconstrucţiilor şi mutilărilor bunurilor fără acordul sens al Locatorului;

4.3.6. amestecul Locatorului în activitatea Locatarului;

4.3.7. încălcarea termenilor de transmitere a bunurilor Locatarului;

4.3.8. neachitarea chiriei în decursul a 2 luni din ziua expirării termenului stabilit.

A invocat că, fără vreo careva notificare prealabilă a Locatarului și înainte de expirarea termenului contractului de locațiune, la data de 23 septembrie 2022 Consiliul sătesc Floreni a emis Decizia nr. 6/16 „Cu privire la expunerea la licitație publică a dreptului de locațiune asupra unor încăperi nelocative proprietate publică", potrivit căreia a fost scoasă la licitație în scopul

dării în locațiune a încăperii cu suprafața de 20,0 m.p. de la parterul Centrului de Sănătate și asistență socială.

Menționează că scopul desfășurării licitației în Decizia nr. 6/16 din 23 septembrie 2022, se indică ,,având în vedere necesitatea creșterii nivelului de trai a locuitorilor satului Floreni prin crearea unui mediu sănătos și creșterea nivelului și calității serviciilor publice de asistență medicală."

La caz, indică că licitația a fost organizată pentru data de 07 noiembrie 2022, fiind publicat la 21 octombrie 2022, anunțul public privind expunerea la licitație:

- lotul I – parter, suprafața de 305 m.p., prețul inițial de expunere la licitație – 28150,84 lei, subsol, suprafața 51,5 m.p., prețul inițial de expunere la licitație – 3715,31 lei;

- lotul II – parter, suprafața de 20,0 m/p., pentru amplasarea farmaciei, prețul inițial de expunere la licitație – 1855,08 lei, cuantumul chiriei se va calcula anual conform Legii bugetului de stat.

Menționează că, la data de 07 noiembrie 2022, s-a desfășurat Licitația publică a dreptului de locațiune asupra unor încăperi nelocative proprietate publică", potrivit căreia a fost scoasă la licitație în scopul dării în locațiune a încăperii cu suprafața de 20 m.p. de la parterul Centrului de Sănătate și asistență socială.

Indică că licitația a fost câștigată de un participant ,,Treiv Farm" S.R.L. cu sediul în mun. Chișinău, str. Ialoveni 92/2, și că urmează a fi încheiat un nou Contract de locațiune.

Face referire la faptul că, dat fiind faptul că licitația s-a desfășurat cu mai multe încălcări, CMD ,,Modus Vivendi" S.R.L. a contestat cu cerere de chemare în judecată: procesul verbal nr. 4 din 07 noiembrie 2022 privind desfășurarea licitației; procesul verbal nr. 6 din 07 noiembrie 2022 privind rezultatele licitației.

Menționează că, cererea de chemare în judecată se află spre examinare la Judecătoria Anenii Noi (sediul Central), cauza 3-19/23.

Susține că la data de 23 februarie 2023, CMD ,,Modus Vivendi" S.R.L. a înaintat Primăriei sat. Floreni Demers prin care solicită: prelungirea Contractului nr. 04/20 din 02 aprilie 2020, privind transmiterea în posesiune și folosință temporară, cu plată a spațiilor cu suprafața de 20 m.p. din holul IMSP CS Floreni amplasate în sat Floreni, str. Chișinăului 17, pentru desfășurarea activității farmaceutice (Farmacie).

La caz, menționează că drept răspuns, Primăria Floreni a remis Refuzul/Referința nr. 47 din 27 februarie 2023 cu privire la rezoluțiunea Contractului nr. 04/20 de arendă (locațiunea) a spațiilor.

Menționează că, la data de 27 februarie 2023, prin intermediul poștei electronice (e-mail) a fost recepționat Refuzul/referința nr. 47 din 27 februarie 2023 cu privire la rezoluțiunea Contractului nr. 04/20 de arendă (locațiunea) a spațiilor.

A invocat că, cu Refuzul/Referința nr. 47 din 27 februarie 2023 cu privire la rezoluțiunea Contractului nr. 04/20 de arendă (locațiunea) a spațiilor, CMD ,,Modus Vivendi" S.R.L. nu este de acord, îl consideră neîntemeiat și lipsit de temei juridic, din care considerente înaintează prezenta cerere de chemare în judecată.

Susține că termenul de 30 zile pentru înaintarea Cererii prealabile, corespunzător art. 165 Cod administrativ din data comunicării actului administrativ/refuzului fiind 27 februarie 2023 – până la 29 martie 2023.

Prin urmare, indică că la data de 27 martie 2023, cererea prealabilă a fost înregistrată la Primăria sat. Floreni cu nr. de intrare 92, iar la Centru de Sănătate Floreni a fost înregistrată sub nr. 03/03-2023 la data de 29 martie 2023.

Menționează că, Primăria și Consiliul Floreni nu a dat nici un răspuns la cererea prealabilă recepționată la data de 27 martie 2023, or, prin prisma alin. (3) art. 167 Cod administrativ, autoritatea emitentă urma să examineze cererea prealabilă în termen de 15 zile calendaristice din data de 28 martie 2023 până la data de 11 aprilie 2023.

A invocat că, conform art. 209 alin. (1) lit. b) Cod administrativ, termenul de 30 zile pentru depunerea acțiunii privind contestarea actelor administrative, începe a curge din 12 aprilie 2023 până la 11 mai 2023, prezenta acțiune fiind depusă în termenul legal stabilit.

Menționează că la caz se constată încălcarea unui șir de drepturi ale CMD ,Modus Vivendi" S.R.L., or, se atestă o încălcare a drepturilor subiective ale solicitantului din partea Primăriei și Consiliului sat. Floreni r. Anenii Noi și anume: părțile sunt libere să încheie orice contracte și să determine conținutul acestora, în limitele impuse de lege, de ordinea publică și de bunele moravuri.

Susține că a fost încălcat dreptul preferențial a lui „Modus Vivendi" S.R.L. garantat de Contract și Codul civil.

Consideră refuzul administrației publice locale ca fiind ilegal, or, nu există nici un temei de rezoluțiune a contractului de locațiune sau temei de refuz de prelungire a relațiilor de locațiune.

Reiterează că, la data de 02 aprilie 2020, între IMSP Centru de Sănătate Floreni cu sediul în r. Anenii Noi, sat Floreni în calitate de Locatar și CMD „Modus Vivendi", în calitate de Locator au încheiat contractul nr. 04/20 de arendă a spațiilor.

Indică că termenul contractului a fost stabilit potrivit pct. 1.2. de 3 (trei ani), cu dreptul de prelungire ulterioară pe o perioadă nu mai mică de un an.

Totodată, a indicat că potrivit pct. 4.1., 4.2. și 4.3. a Contractului de arendă, rezilierea contractului se efectuează cu acordul părților contractante, iar pct. 4.3. prevede condițiile de reziliere a contractului.

Menționează că, termenul contractului a fost stabilit potrivit pct. 1.2. de 3 ani cu dreptul de prelungire ulterioară pe o perioadă nu mai mică de un an.

Deci, indică că potrivit pct. 1.2. a Contractului nr. 04/20 din 02 aprilie 2020 - „Termenul inițial de arendă a încăperilor se stabilește pe o perioadă de 3 ani, cu dreptul de prelungire ulterioară a termenului pe o perioadă nu mai mică de un an."

Indică că, în speță CMD „Modus Vivendi" S.R.L. – are tot dreptul legal de a cere prelungirea contractului, or, careva temeiuri de rezoluțiune din partea Primăriei Floreni nu au fost invocate și nici nu există deoarece CMD „Modus Vivendi" S.R.L. a respectat integral toate condițiile Contractului nr. 04/20 din 02 aprilie 2020.

Susține că, în condițiile în care Locatorul intenționează în continuare să transmită bunul în locațiune, CMD „Modus Vivendi" S.R.L. – are dreptul contractual și legal de a i se prelungi contractul încă cu cel puțin un an.

Consideră că Primăria în mod abuziv și ilegal a emis Refuzul/referință de rezoluțiune nr.47 din 27 februarie 2023, or, prin Refuzul/referința din 27 februarie 2023, aceasta face trimitere la art. 993 a Codului Civil libertatea contractuală.

A invocat că, același art. 993 prevede la alin. (7) Obligarea la încheierea unui contract este interzisă, cu excepția cazului în care obligația de a contracta este prevăzută de lege sau dacă reiese dintr-o obligație asumată benevol".

La fel, a indicat că părțile au stabilit la pct. 4.3., 4.3.1. – 4.3.8. cazurile de rezoluțiune, Locatarul CMD „Modus Vivendi" S.R.L. nu a încălcat nici o prevedere, astfel fiind exclus orice caz de rezoluțiune a contractului.

Totodată, a indicat că intenția și scopul pentru care acest spațiu a fost expus la licitație a rămas același pentru care era folosit și de CMD „Modus Vivendi" S.R.L., locațiune pentru amplasarea unei farmacii. În speță conform condițiilor contractului CMD „Modus Vivendi" S.R.L. are dreptul la prelungirea relațiilor de locațiune a încăperii cu suprafața de 20,0 m/p. la parterul Centrului de Sănătate a sat. Floreni, încă pe un an tot pentru activitatea unei farmacii.

A invocat că, CMD „Modus Vivendi" S.R.L. deține și dreptul prioritar la încheierea contractului de arendă pe un nou termen în condițiile prevăzute de art. 1280 alin. (2) din Codul civil, drept ce a fost încălcat de către Consiliului comunal și Primăria sat. Floreni.

Mai mult, indică că prin refuzul de prelungire a Contractului de locațiune, a fost cauzat un prejudiciu material enorm. Medicamentele și produsele car urmau a fi realizate/vândute încă pe parcursul unui an de zile, termen rezervat de către CMD „Modus Vivendi" S.R.L. în activitatea sa ca fiind legal asigurat conform contractului de locațiune. Costul acestor medicamente și produse pe care furnizorii refuză să le accepte ca retur de marfă și care rămân pe seama CMD „Modus Vivendi" S.R.L., ceea ce generează pierderi imense. Or, aceste pierderi urmează a fi puse pe seama APL care în mod abuziv a ignorat obligațiile sale și drepturile CMD „Modus Vivendi" S.R.L. la locațiunea contractuală în mod preferențial încă pentru 1 an de zile. Nemaivorbind de venitul ratat, care constituie tot un prejudiciu material cauzat de Primăria s. Floreni, acum fiind încă la faza calculului acestui prejudiciu.

Menționează că autoritatea emitentă nu a ținut cont de faptul că CMD „Modus Vivendi" S.R.L. arendează spațiul din anul 2015, achitând prețul locațiunii anual – în totalitate și cu respectarea termenilor indicați în contract. A respectat toate condițiile contractului, mai mult de atât a efectuat reparația încăperii arendate. Or, reieșind din contractul de locațiune din 02 aprilie 2020 și anume pct. 3.1. CMD „Modus Vivendi" S.R.L. din 2015 arendează spațiul închiriat și este un locatar responsabil.

Susține că, în Refuzul/Referința de rezoluțiune nr. 47 din 27 februarie 2023 nu se indică concret nici un temei de a refuza prelungirea contractului. Primăria prin răspunsul contestat indică „încălcări care pot servi ca bază pentru a nu aplica dreptul prioritar al locatarului la încheierea contractului pe un nou termen, pot fi considerate temeiurile de reziliere a locațiunii din inițiativa locatorului stipulate în art. 1282 din Codul Civil."

A invocat că, faptul că proprietar al bunului închiriat a devenit Primăria Floreni, fiind substituiți proprietarii/gestionarii acestui bun, nu constituie un temei de reziliere a contractului de locațiune.

A indicat că procedura administrativă, conform art. 6 alin. (1) din Codul administrativ, este activitatea autorităților publice cu efect în exterior, îndreptată spre examinarea condițiilor, pregătirea și emiterea unui act administrativ individual, spre examinarea condițiilor, pregătirea și încheierea unui contract administrativ sau examinarea condițiilor, pregătirea și întreprinderea unei măsuri strict de autoritatea publică.

Menționează că, prin Referința nr. 47 din 27 februarie 2023 cu privire la rezoluțiunea Contractului nr. 04/20 de arendă (locațiunea) a spațiilor, Primăria Floreni reprezentată de primarul Crețu Ruslan a dispus și evacuarea până la data de 02 aprilie 2023 a bunurilor din încăperea arendată și semnarea actului de transmitere-primire a încăperii cu 20 m/p. aflată în locațiunea CMD „Modus Vivendi" S.R.L..

Indică că, CMD „Modus Vivendi" S.R.L. a evacuat bunurile din încăperea arendată, însă la data de 02 aprilie 2023 nici un reprezentant al Primăriei sat. Floreni nu s-a prezentat pentru semnarea Actului de predare-primire. Deci până la data de astăzi, actul de transmitere-primire a încăperii nu este semnat. Evacuarea din spațiul arendat înainte de termenul legal acordat și

prevăzut de contract, a generat și pierderi materiale expuse mai sus cu privire la nerealizarea medicamentelor și imposibilitatea returnării lor furnizorului.

Susține că, circumstanțele de fapt și de drept menționate în prezenta cerere, determină la înlăturarea încălcărilor admise asupra drepturilor petiționarului și de a lua toate măsurile prevăzute de normele legale enunțate, pentru cercetarea sub toate aspectele, completă și obiectivă a circumstanțelor expuse.

În drept și-a întemeiat acțiunea pe prevederile art. 16-19, art. 21, art. 65, art. 92, art. 93, art. 162-167, art. 171 alin. (5) din Codul administrativ, art. 993 alin. (7), 1251, 1280 alin. (2) din Cod Civil aprobat nr. 1107/2002, art. 14 alin. (2) lit. b), c) din Legea Republicii Moldova privind administrația publică locală nr. 436/2006, art. 9 din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice.

Solicită instanței de judecată admiterea integrală a acțiunii, anularea actului administrativ Referința nr. 47 din 27 februarie 2023 emis de Primăria Floreni și subsecvent anularea deciziilor din actul administrativ privind: Rezoluțiunea Contractului nr. 04/20 din 02 aprilie 2020 de arendă (locațiunea) a spațiului cu suprafața de 20 m.p. din holul IMSP CS Floreni amplasate în sat. Floreni, str. Chișinăului 17; Refuzul la prelungirea Contractului nr. 04/20 din 02 aprilie 2020 de arendă (locațiunea) spațiului cu suprafața de 20 m.p. din holul IMSP CS Floreni, amplasate în sat. Floreni, str. Chișinăului 17. A dispune prin hotărâre judecătorească, admiterea cererii CMD „Modus Vivendi" S.R.L. privind prelungirea Contractului nr. 04/20 de arendă (locațiunea) din 02 aprilie 2020 a spațiului cu suprafața de 20 m.p. din holul IMSP CS Floreni amplasate în sat. Floreni, str. Chișinăului 17, pentru desfășurarea activității farmaceutice (Farmacie) pe un termen de un an conform pct. 1.2. a contractului, din data intrării în vigoare a hotărârii judecătorești.

Prin încheierea judecătorului Judecătoriei Anenii Noi (sediul Central), Olga Fiodorov, din data de 20 iunie 2024, s-a dispus a conexa acțiunea în contencios administrativ nr. 3-22/23 inițiată de CMD „Modus Vivendi" S.R.L. împotriva Primăriei satului Floreni, Consiliului sătesc Floreni, terț Centrul de sănătate Floreni privind anularea actului administrativ – Referința nr. 47 din 27.02.2023 emisă de Primăria satului Floreni și subsecvent anularea deciziilor din actul administrativ privind: rezoluțiunea contractului nr. 04/20 din 02.04.2020, refuzul la prelungirea Contractului nr. 04/20 din 02.04.2020, dispunerea prin hotărâre judecătorească admiterea cererii CMD „Modus Vivendi" S.R.L. privind prelungirea Contractului nr. 04/20 din 02.04.2020 de arendă, la acțiunea de contencios administrativ nr. 3-19/23 inițiată de CMD „Modus Vivendi" S.R.L. împotriva Primăriei satului Floreni, Consiliului sătesc Floreni, terț S.R.L. „TREIV-FARM" privind anularea pct. 3 din Procesul-verbal nr. 4 privind desfășurarea licitației și procesului – verbal nr. 6 privind rezultatele licitației din 07 noiembrie 2022, pentru a fi examinate într-o singură procedură, atribuindu-i-se numărul 3- 19/23.

La data de 20 iunie 2024, avocata Daniela Moraru, care acționează în interesele Primăriei Floreni, r. Anenii Noi, a depus în adresa instanței de judecată referință la cererea de chemare în judecată.

În susținerea acesteia a indicat că, reclamanta CMD „Modus Vivendi" S.R.L., a invocat că la 02 aprilie 2020 între ÎMSP Centrul de Sănătate Floreni și CMD „Modus Vivendi" a fost încheiat Contractul nr. 04/20 de arendă a spațiilor. Termenul contractului a fost stabilit în pct. 1.2. de trei ani cu dreptul de prelungire ulterioară cu acordul părților contractante, iar pct. 4.3. prevede condițiile de reziliere a contractului.

Consideră că acest argument nu este întemeiat și nu poate fi acceptat de către instanța de judecată.

Indică că, pentru a intra în esența argumentului invocat de reclamant este necesar de menționat că prin Decizia Consiliului raional Anenii Noi nr. 04/12 din 09 iulie 2020, s-a hotărât transmiterea cu titlu gratuit, cu acordul Consiliului satului Floreni, din proprietatea publică a Consiliului rațional Anenii Noi, administrarea IMSP CS Floreni în proprietatea publică a satului Floreni, bunul imobil amplasat în r. Anenii Noi, satul Floreni, str. Chișinăului 17, nr. cadastral *****

Menționează că, la 27 noiembrie 2020, în Registrul Bunurilor imobile ***** au fost executate modificări legate de proprietarul construcției, care a trecut în proprietatea Primăriei Floreni r. Anenii Noi.

Susține că, potrivit teoriei se consideră că locatarul și-a onorat anterior obligațiile anterioare dacă el a respectat prevederile art. 1264 Cod civil.

Menționează că, încălcările care pot servi ca bază pentru a nu aplica dreptul prioritar al locatarului la încheierea contractului pe un nou termen, pot fi considerate temeiurile de reziliere a locațiunii din inițiativa locatorului stipulate în art. 1282 din Codul civil.

A invocat că unul din temeiuri este dreptul părților de a prevedea motivele de rezoluțiune a locațiunii prevăzute în contract.

Indică că, în corespundere cu prevederile punctului 3.3.2. din Contractul Nr. 04/20 de arenda a spațiilor, din 4 aprilie 2020, Locatorul este în drept să rezilieze contractul înainte de termenul valabilității cu preîntâmpinarea Locatarului cu o lună înainte de reziliere, în condițiile prezentului contract.

Astfel, Instituția Medico-Sanitară Publică Centru de Sănătate din satul Floreni raionul Anenii Noi (ca posesor al încăperii care a fost dată în locațiune) şi Primăria Floreni raionul Anenii Noi (ca proprietar al încăperii care a fost dat în locațiune) au Notificat, Centrul Medical de Diagnostic „Modus Vivendi” S.R.L, despre rezilierea începând cu data de 02 aprilie 2023 a Contractului Nr. 04/20 de arenda (locațiunea) a spațiilor din 02 aprilie 2020.

Susține că, rezoluțiunea contractului nu are mare importanță în speța dată, deoarece prin efectul contractului la 02 aprilie 2023 a expirat, iar Primăria nu era în drept să prelungească contractul deoarece potrivit legislației în vigoare bunurile publice sunt date în locațiune doar prin licitație.

Totodată, indică că în anul 2023, Primăria Floreni r. Anenii Noi a fost supusă controlului inspecției financiare complexe, în care a fost emisă prescripția din 14 septembrie 2023.

Potrivit Prescripției din 14 septembrie 2023, inspecția financiară indică: „cu privire la lichidarea iregularităților constatate în rezultatul inspectării financiare complexe efectuate la Primăria satului Floreni, r. Anenii Noi, au fost depistate următoarele neajunsuri…în contrazicere cu prevederile art. 29 lin. (1) lit. a) și lit. g) din Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006 și art. 33 lit. e) și n) din legea privind finanțele publice locale nr. 397 din 16 octombrie 2003 și Regulamentul privind licitațiile cu strigare și reducere aprobat, prin Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10 februarie 2009, după transmiterea gratuită a încăperii situate pe adresa s. Floreni, str. Chișinăului 17, proprietate a Consiliului raional Anenii Noi, administrată de către IMSP CS Floreni către Primăria s. Floreni, contractele de arendă a spațiilor încheiate între CMD „Modus Vivendi” S.R.L. (20 m2), SC „David Agro” S.R.L. (12,4 m2), persoana fizică Toma Tatiana (22 m2) și IMSP CS Floreni nu au fost reziliate.

Respectiv, indică că în anul 2021, plata pentru arendă a încăperilor menționate a fost transferată către IMSP Centru de Sănătate Floreni, astfel fiind admisă neîncasarea în bugetul local a plății de locațiune în sumă totală de 20,3 mii lei, iar în anul 2022, în lipsa contractelor de arendă, a fost transferată în bugetul local plata de locațiune în sumă de 21,8 mii lei.

La fel a indicat că inspecția financiară nu a depistat încălcări legate de petrecerea licitației cu privire la netransmiterea în locațiune a bunului supus litigiului.

A invocat că, modul de înstrăinare, concesionare, dare în arendă sau locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale care se fac prin licitație publică este stabilit de Regulamentul privind licitațiile cu strigare și reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere nr. 136 din 10 februarie 2009.

Susține că, contractul nr. 04/20 din 02 aprilie 2020 de arendă a spațiilor, a fost încetat conform legii, iar APL era obligată prin efectul legii să organizeze licitația cu strigăte pentru a da în locațiune bunul închiriat.

Menționează că, argumentul reclamantei CMD „Modus Vivendi" S.R.L. că are tot dreptul legal de a cere prelungirea contractului – nu are suport juridic.

Invocă că, prevederile pct. 4.2. din Contractul de arendă (locațiune) care nu pot fi aplicate în speța dată deoarece contractul a fost încetat și nu prelungit.

Face trimitere la faptul că după 01 martie 2019, în domeniul dreptului de preemțiune, lucrurile s-au schimbat radical prin care s-a schimbat paradigma, s-au schimbat reglementările și s-a schimbat conceptul de existența și exercitare a acestui drept.

Indică că, din start, dreptul de preemțiune se referă exclusiv la vânzare și nu la altă formă de înstrăinare a bunului.

Notează că, în speța dată nu poate fi aplicat dreptul la preemțiune, de asemenea Primăria și centru medical a informat locatarul că, contractul nu poate fi prelungit deoarece s-a schimbat proprietarul, care prin efectul legii este obligat să organizeze licitația. Totodată, menționează că: „Reclamanta CMD „Modus Vivendi" S.R.L, după expirarea termenului de locațiune, benevol a eliberat spațiul închiriat".

Mai invocă încălcarea legii bugetului de stat pentru anul 2023 și pentru anul 2022. Acest argument nu lezează nicidecum drepturile reclamantei, însă eventual poate leza drepturile bugetului.

Susține că, nu este clar prin ce prețul de licitație a lezat interesele CMD „Modus Vivendi" S.R.L.

De fapt, indică că, unul din membrii comisiei de licitație este dl. Pelin Petru, reprezentantul serviciului fiscal Anenii Noi, totodată Berzoi Galina a reprezentat interesele Consiliului raional Anenii Noi, care nu au avut obiecții referitor la formula de calcul și stabilirea finală a prețului chiriei spațiului transmis în locațiune.

Totodată, indică că actele administrative au fost verificate de către Oficiul Teritorial al Cancelariei de Stat Căușeni.

Menționează că, Inspecția financiară din cadrul Ministerului Finanțelor, care a efectuat o verificare la solicitarea CNA, (plângerea depusă de CMD „Modus Vivendi" S.R.L) nu a depistat careva încălcări legate de petrecerea licitației, ba mai mult au reproșat Primăriei că era necesar din anul 2021 să se rezilieze contractul de locațiune.

În concluzie, indică că prețul la licitație nu afectează drepturile/interesele CMD „Modus Vivendi" S.R.L, ba mai mult ca atât prețul l-a favorizat pe reprezentantul reclamantei, care a participat la licitație.

A invocat că, argumentul reclamantei în care se invocă: evitarea pornirii sumei de licitație cu indicarea lunar sau anuală, nu corespunde realității.

Notează că procedura de licitație a fost respectată conform legislației în vigoare.

Mai indică asupra actului nr. 04 din 03 noiembrie 2022 de examinare a setului de documente și a lotului expus licitației, prin care participantul la licitația din 07 noiembrie 2023, A. Dicusar (administrator CMD „Modus Vivendi" S.R.L.) a examinat la 03 noiembrie 2023 următoarele documente: Decizia nr. 4/2 din 09 iulie 2020, actul de transmitere a terenului, mijloacelor fixe și altor active proprietate publică; Decizia 7/04 din 22 mai 2020; Decizia nr. 6/16 din 23 septembrie 2022; planul încăperilor; Dosarul tehnic; Raportul de evaluare; Copia extrasului din Registru bunurilor imobile; Proiectul contractului de locațiune.

Menționează că, potrivit Deciziei Consiliului sătesc Floreni nr. 6/16 din 23 septembrie 2022, cu privire la expunerea la licitație publică a dreptului de locațiune asupra unor încăperi proprietate publică, este indicat: cuantumul locațiunii se va calcula anual.

Indică că, ulterior la Primăria satului Floreni s-a prezentat CMD „Modus Vivendi" S.R.L. și a fotografiat Decizia Consiliului sătesc Floreni nr. 6/16 din 23 septembrie 2022.

Totodată, atrage atenția că la materialele dosarului a fost anexat și proiectul contractului, în care este indicat – pentru perioada valabilității contractului, cuantumul chiriei se stabilește anual.

La caz, susține că Alexandru Dicusar cunoaște foarte bine condițiile petrecerii licitației la care a participat însă, la un moment dat a abandonat-o.

Menționează că, motivele invocate de reclamantă în cererea de chemare în judecată nu-și găsesc confirmare, ceea ce denotă faptul că sunt formale și nu pot pune la îndoială legalitatea licitației petrecute.

De asemenea a invocat că, cererea de chemare în judecată nu conține careva temeiuri legale în baza cărora licitația s-ar fi petrecut cu careva încălcări.

Reiterează faptul că, reclamanta în acest mod și-a exprimat numai nemulțumirea față de soluția comisiei de licitație, ceea ce nu poate servi drept temei pentru anularea licitației.

Susține că, legalitatea și temeinicia licitației este evidentă, deoarece se întemeiază numai pe circumstanțele constatate și pe probele anexate de Primăria satului Floreni.

Solicită instanței de judecată respingerea cererii de chemare în judecată, înaintată de către CMD „Modus Vivendi" S.R.L. împotriva Primăriei Floreni, r. Anenii Noi și Consiliului sătesc Floreni r. Anenii Noi cu privire la anularea actului administrativ ca fiind neîntemeiată.

La data de 24 septembrie 2024, în cadrul ședinței de judecată, reprezentantul Consiliului sătesc Floreni, consilierul David Mihail, a depus în adresa instanței de judecată referință la cererea de chemare în judecată depusă de CMD „Modus Vivendi" S.R.L. către Primăria s. Floreni și Consiliul sătesc Floreni.

În susținerea acesteia a invocat că, și încălcarea Legii bugetului de stat pentru anul 2023, Nr. 359 din 22-12-2022, Anexa nr. 9 inclusiv și a Anexei nr. 9 Legii Nr. 205 din 06-12-2021 a bugetului de stat pentru anul 2022: „Cuantumul minim al chiriei anuale pentru folosirea încăperilor și suprafețelor amenajate se calculează după formula: P ai = Tb x (1 + K1+K2+K3) x K4 x S, care era în vigoare la data desfășurării licitație".

Menționează că, calculul prețului Anual minim de chirie pentru anul 2022, conform formulei de calcul P ai = Tb x (1 + K1+K2+K3) x K4 x S - P ai = Tb x (1 + K1+K2+K3) x K4 x S: P ai = 51,53 * (1+ 0,5+0,5+0,8)*4*20=11542,80 lei.

A invocat că calculul prețului anual minim de chirie pentru anul 2023, conform formulei de calcul P ai = Tb x (1 + K1+K2+K3) x K4 x S: P ai = 59,26*(1+0,5+0,5+0,8)*4*20=13274,24 lei.

Menționează că, potrivit Deciziei nr. 6/16 din 23 septembrie 2022 cu privire la expunerea la licitație a dreptului de locațiune, s-a indicat - „prețul inițial este de 1855,08 lei" – fără mențiunea dacă acest preț este anual sau lunar.

Totodată, indică că, în anunțul public din 21.10.2022, se indică „prețul inițial de expunere 1855,08 lei” - fără specificarea ca fiind preț anual/lunar.

Susține că, dacă s-a folosit formula de calcul prevăzută de Anexa nr. 9 a Legii Nr. 205 din 06-12-2021 a bugetului de stat pentru anul 2022, nu este clară calcularea cuantumului minim stabilit de Consiliul și Primăria sat.Floreni de 1855,08 lei, cum a fost calculată această sumă, or, corespunzător formulei de calcul a locațiunii, 1855,08 lei nu este suma minima anuală prevăzută de Lege și nu putea să fie nicidecum stabilită ca preț de pornire la Licitația pentru chiria Anuală.

Menționează că, prin Legea nr. 359, statul a stabilit cuantumul minim al chiriei bunurilor publice se determina conform Anexei nr. 9, iar conform calculului corespunzător formulei expres stabilite, prețul minim pentru chirie pentru suprafața de 20 metri din holul IMSP CS Floreni, amplasate în sat. Floreni, str. Chișinăului nr.17, pentru anul 2023 nu poate fi mai mic decât este de - 13274,24 lei/ANUAL sau 1106, 19 lei/ LUNAR.

Indică că, conform minimului stabilit prin lege, prețul pentru chirie al spațiului scos la Licitație, nu poatea fi mai mic decât este de – 13274,24 lei/ ANUAL sau 1106,19 lei/LUNAR.

Menționează că, pierderea bugetului local, cauzată prin Licitația organizată și desfășurat ilegal, constituie 6979,24 lei - ANUAL. (13274,24 lei /preț minim legal) – 6295 lei preț adjudecat la Licitație). Fiind calculat pentru 20 ani, pierderea bugetului local = 139584,80 lei (6979,24 lei x 20 ani = 139584,80 lei).

A invocat că aceasta este pierderea minima, pentru că fiind recalculate în fiecare an viitor, cu siguranță va fi una extrem de mare.

Notează că Primăria și Consiliul sat. Floreni au dispus transmiterea bunului în locațiune unui nou locatar, în detrimentul propriului buget, prejudiciind bugetul cu 139584,80 lei, fapt ce putea fi evitat prin prelungirea contractului de locațiune din 02 aprilie 2020 și respectarea dreptului de preemțiune.

Susține că, licitația a fost organizată și desfășurată cu inducerea în eroare a participanților, precum și cu denaturarea informației și prețului de la care a pornit licitația.

A invocat că, procedura licitării dreptului de locațiune urma a fi petrecută în conformitate cu Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10 februarie 2009, care stabilește că organizarea și desfășurarea licitației este condiționată de prioritatea prețului maxim propus, or, organizarea licitației presupune liberul acces și egalitatea tuturor doritorilor de a obține dreptul de locațiune a bunului imobil dat.

Susține că, în procesul licitației, prețul de 6110,00 lei oferit de CMD „Modus Vivendi” S.R.L., ca rezultat al câtorva pași de mărire a prețului, a fost unul oferit Lunar, pentru că așa s-a anunțat la Licitație.

Menționează că, după ce a făcut cunoștință cu procesul-verbal nr. 4 privind desfășurarea licitației din 17 noiembrie 2022 și Procesul-verbal nr. 6 din 07 noiembrie 2022 privind rezultatele licitației, a fost surprins ca să afle că:

1. În procesul-verbal nr. 4 din 17 noiembrie 2022 la pag. 5 este indicat: Prețul inițial de expunere la licitație pentru lotul nr. II constituie 1855,08 lei. Pasul licitației constituie 185,0 lei. După anunțarea prețului s-au negociat propuneri de majorare, după cum urmează:.., de fiecare dată nefiind specificat dacă prețul expus este Lunar sau anual.

2. S-a evitat a menționa că prețul de pornire în sumă de 1855,08 lei este lunar sau anual.

3. După cum s-a indicat, atât Decizia nr. 6/16 din 23 septembrie 2022 cât și Anunțul public din 21 octombrie 2022 au cuprins mențiunea cu privire la prețul inițial de expunere - „prețul inițial este de 1855,08 lei” – fără mențiunea dacă acest preț este anual sau lunar.

A indicat că, în timpul desfășurării licitației, membrii comisiei au menționat că prețul inițial de 1855,08 lei, este LUNAR. Respectiv CMD „Modus-Vivendi” S.R.L. fiind ferm convins că cuantumul stabilit este plata de chirie LUNARA, ținând cont de faptul că potrivit Contractului de locațiune din 02.04.2020, ultimul an se achita chiria lunara 961,90 lei.

A invocat că, la fel și stabilirea pașilor de 10% s-a menționat că din suma inițială, fără a invoca că această sumă este Anuală.

Menționează că, la punctul 3 al Procesului-verbal nr. 4 din 07 noiembrie 2022, se indică - „După anunțarea prețului s-au negociat propuneri de majorare după cum urmează..”.

Dacă licitația se desfășoară în conformitate cu normele legale, atunci comisia de licitație stabilește pașii și procentul acestora, însă nu negociază.

Consideră, că Comisia de licitație a desfășurat licitația din 07 noiembrie 2022 cu privire la expunerea la licitație a dreptului de locațiune asupra Lotului II, cu încălcarea legislației, și cu abateri de la lege, desfășurând licitația sub formă de negocieri cu compania câștigătoare.

Menționează că, la decizia luată deja se indică că este prețul Anual:

- Oferta CMD „Modus Vivendi” S.R.L. a fost de – lunar 6110,00 lei; ceea ce anual constituie 73320,00 lei;

- Oferta Treiv-Farm S.R.L., lunar 524,58 lei și anual 6295,00 lei.

A invocat că, pierderea anuală pentru Bugetul local al Primăriei Floreni, în raport cu oferta de preț lunară oferită de CMD „Modus Vivendi” S.R.L. este de 67025,00 lei.

Plata de chirie calculată din oferta lunară a CMD „Modus Vivendi” S.R.L. pentru 20 ani = 1340500,00 lei.

Susține că pierderea pentru 20 ani, pentru Bugetul local al Primăriei Floreni, în raport cu oferta de preț lunar oferită de CMD „Modus Vivendi” S.R.L. = 1214600,00 lei (1340500,00 lei – 125900,00 lei).

Menționează că Licitația a fost organizată și desfășurată cu inducerea în eroare a participanților, precum și cu denaturarea informației și a cuantumului minim de locațiune cu care a pornit licitația.

A invocat că, în asemenea circumstanțe, condiționate de lipsa de transparență privind condițiile dării în locațiune, în special calculul locațiunii, în consecință partea interesată poate invoca anulabilitatea actului juridic, precum și a actului administrativ individual favorabil.

Consideră că procesele verbale nr. 4 și nr. 6 din 07 noiembrie 2022 au fost emise prin comportamentul dolosiv al Comisiei de licitație, favorizând în mod intenționat un participant la licitație

Indică că, procedura licitării dreptului de locațiune s-a petrecut în conformitate cu Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10 februarie 2009, care stabilește că organizarea și desfășurarea licitației este condiționată de prioritatea prețului maxim propus, or, prețul adjudecat la licitație este mai mic decât prețul Contractului de locațiune existent din 02 aprilie 2020 și decât minimul stabilit de Lege.

A invocat că, circumstanțele de fapt și de drept menționate în prezenta cerere, determină instanța de a înlătura încălcările admise asupra drepturilor reclamantului și de a lua toate măsurile prevăzute de normele legale enunțate, pentru cercetarea sub toate aspectele, completă și obiectivă a circumstanțelor expuse.

În drept și-a întemeiat referința pe prevederile art. 17, 19, 20, 21, 23, 39, 40, 55 alin. (4), 60, 64, 65, 118, 120, 124, 162-165, 172 lin. (2) lit. a) și b), 189, 206 alin. (1) lit. a). 208 alin. (2), 209, 210, 211-212, 224 alin. (1) lit. b).

Solicită instanței de judecată admiterea integrală a cererii de chemare în judecată depusă de CMD „Modus Vivendi” S.R.L împotriva Primăriei s. Floreni și Consiliul sătesc Floreni; anularea în totalitate a Procesului-verbal nr. 4 din 07 noiembrie 2022 privind desfășurarea licitației, privind darea în locațiune a spațiilor din cadrul IMSP CS Floreni amplasate în sat. Floreni, str. Chișinăului 17; anularea în totalitate a procesului-verbal nr. 6 din 07 noiembrie 2022 privind rezultatele licitației, privind adjudecarea dreptului de locațiune a spațiilor din cadrul IMSP CS Floreni amplasate în sat. Floreni, str. Chișinăului 17.

În cadrul ședinței de judecată, reprezentanta reclamantului CMD „Modus Vivendi” S.R.L, avocata Iavorscki-Baidaus Ana a susținut integral pretențiile invocat în ambele acțiuni. A comunicat că bunul care a fost scos la licitație la momentul organizării licitației era un bun viciat. Nerespectarea pct. 11 este un temei de nulitate. A invocat că, în nici unul din acte nu a fost indicată modalitatea de plată. Încălcarea dreptului discreționar este un alt argument. Anunțul în Monitorul Oficial l-a făcut Primăria pentru alte licitații, nu s-a indicat în Monitorul oficial. Anunțând și calculând prețul diferit, consideră că au fost încălcate și reglementările Codului administrativ, certitudinea art. 119. Nu a fost fixată perioada exactă. Prețul inițial a fost emis cu încălcarea pct. 10 al regulamentului cu privire la licitație, au fost încălcate scopurile și principiile de bază. A fost scos un bun care deja era dat în locațiune. Legea 121 din 2007 stabilește noțiunea de bunuri neutilizate de APL. Aceste bunuri pot fi scoase la licitație dacă se încadrează în acele criterii, bunul era folosit. Bunul era viciat juridic. Un alt viciu care a fost identificat este încălcarea pct. 11 al regulamentului, lit. c) obligă și dă o descriere detailată de la litera a) până la m). susține că această informație nu se regăsește în Decizia Consiliului Local. E menționat doar prețul. Este o încălcare a acestei prevederi. Dreptul discreționar e limitat de stările enumerate strict de norma administrativă. A comunicat că, când comparăm aceste 2 formule, se văd clar acei coeficienți diminuați, formează în final un preț mai mic. Poate acești coeficienți nu iese din limita legală, dar încalcă dreptul discreționar. Consideră stabilirea ilegală. APL a aplicat acel drept preferențial, APL preia o altă practică. Nu este indicat termenul de locațiune de 20 de ani, din ce dată începe a curge, e incertă o așa abordare. O altă eroare gravă e faptul că prețul inițial expus la licitație, nu există nici un act al Comisiei de licitație, nu este vreun act juridic, este doar decizia unde este indicat prețul, nu este făcută vreo trimitere, nu există acest act, prețul de licitare a fost stabilit. Anexa este semnată de Ruslan Crețu, nu este un document semnat de membrii Comisiei de Licitație, nu pot reține acest document ca un document probatoriu. A invocat ca și norme încălcate – art. 9 din Legea 121, Legea 436 art. 14 alin. (2), primarul a depășit limitele atribuțiilor prevăzute. Au fost încălcate scopurile și principiile de bază. Poate și scopul declarat, poate și soția primarului a obținut o creștere. Nicăieri nu figurează că e preț lunar sau anual. Este absolut ilegal să se facă negocieri. Procesele verbale nu acordă o certitudine. S-a vorbit despre prețul lunar, așa spune administratorul CMD „Modus Vivendi” S.R.L, dumnealui a înțeles că este un preț lunar. Proprietarul bunului are libertatea de a rezoluționa contractul, acel refuz al Primăriei nu conține o argumentare. Consideră la fel că acel răspuns este lovit de nulitate, conține un viciu deosebit de grav, e semnat unilateral de primarul s. Floreni, fără a face vreo referință la decizia Consiliului Local de examinare a acestei cereri. Cererea nu a fost pusă la ordinea de zi a Consiliului local. A fost încălcat art. 14, 9 din Legea 436. Schimbarea proprietarului nu anulează acele obligații. Norma civilă reglementează subrogarea în drepturi a noului locator. La caz a fost încălcat pct. 2 (s-a dat citire pledoariilor).

În cadrul ședinței de judecată, reprezentanta pârâtului Primăria satului Floreni, avocata Moraru Daniela, a invocat că a devenit un trend de a ataca masiv primăriile Republicii Moldova. Situația juridică este foarte simplă. La data de 02 aprilie 2020, având calitatea de locator și de pe

cealaltă parte – locatar, au încheiat acel contract. Pct. 1.2 prevede termenul. La 27 noiembrie 2020 au fost executate modificări. La 3.3.2 indică că a notificat referitor la rezoluțiune, s-a conformat reclamanta. Acest act administrativ nu face obiectul litigiului dat, a anexat înscrisurile, solicită respingerea acțiunii ca fiind una neîntemeiată (s-a dat citire pledoariilor).

În cadrul ședinței de judecată, reprezentantul pârâtului Consiliul s. Floreni, consilier David Mihail, a invocat că licitația a fost trucată, falsificată. Susține integral acțiunea înaintată.

În cadrul ședinței de judecată, reprezentantul pârâtului Consiliul s. Floreni, avocatul Mamaliga Vitalii, a susținut integral poziția consilierului David Mihail.

Aprecierile instanței de judecată:

Audiind participanții prezenți la proces, analizând lucrările dosarului prin prisma prevederilor art. 130 Cod de procedură civilă în coraport cu normele legale incidente speței, instanța de judecată concluzionează că acțiunea de contencios administrativ inițiată de CMD „Modus Vivendi" S.R.L. împotriva Primăriei satului Floreni, Consiliului sătesc Floreni, terț S.R.L. „TREIV-FARM" privind anularea pct. 3 din Procesul-verbal nr. 4 privind desfășurarea licitației și procesului – verbal nr. 6 privind rezultatele licitației din 07 noiembrie 2022 este întemeiată și urmează a fi admisă integral. Acțiunea de contencios administrativ inițiată de CMD „Modus Vivendi" S.R.L. împotriva Primăriei satului Floreni, Consiliului sătesc Floreni, terț Centrul de sănătate Floreni privind anularea actului administrativ – Referința nr. 47 din 27 februarie 2023 emisă de Primăria satului Floreni și subsecvent anularea deciziilor din actul administrativ privind: rezoluțiunea contractului nr. 04/20 din 02 aprilie 2020, refuzul la prelungirea Contractului nr. 04/20 din 02 aprilie 2020, dispunerea prin hotărâre judecătorească admiterea cererii CMD „Modus Vivendi" S.R.L. privind prelungirea Contractului nr. 04/20 din 02 aprilie 2020 de arendă este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

Instanța specializată pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ, reține că la 1 aprilie 2019, a intrat în vigoare Codul administrativ al Republicii Moldova, aprobat prin Legea nr. 116 din 19 iulie 2018, fapt ce rezultă din articolul 257 alin. (1) al acesteia.

Prin prisma art. 22 alin. (1) și art. 219 alin. (1) din Cod administrativ, instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți.

Conform art. 207 alin. (1) Cod administrativ, instanța verifică din oficiu dacă sunt întrunite condițiile pentru admisibilitatea unei acțiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acțiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs. Alin. (2) al aceluiași articol stabilește că acțiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special când: a) există o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept; b) există o încheiere judecătorească prin care s-a dispus încetarea procesului în legătură cu faptul că reclamantul a renunțat la acțiune sau și-a retras acțiunea într-un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept sau că între parți s-a încheiat o tranzacție de împăcare; c) la aceeași sau la altă instanță de judecată se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept; d) acțiunea a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art. 209; e) reclamantul nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art. 17; f) nu sunt întrunite condițiile prevăzute la art. 208; g) acțiunea a fost depusă de o persoană fără împuterniciri în acest sens; h) cererea de chemare în judecată nu corespunde cerințelor prevăzute la art. 211 alin.(1) și

(2) și art.212 alin.(1) și reclamantul nu a înlăturat neajunsurile în termenul stabilit de instanța de judecată.

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

Actele cauzei denotă că, la data de 02 aprilie 2020, IMSP CS Floreni cu sediul în r. Anenii Noi, s. Floreni, str. Chișinăului 17 în calitate de „locator", în persoana dnei. Valentina Morari, șefa IMSP CS Floreni, care acționează în baza Regulamentului și Centrul Medical de Diagnostic „Modus Vivendi" S.R.L. cu sediul în mun. Chișinău, str. Burebista 80, IDNO 1002600030774, reprezentat de Alexandru Dicusar, director care activează în baza Statutului, în calitate de „Locatar", au încheiat contractul de arendă a spațiilor nr. 04/20 (f.d. 34).

La data de 23 septembrie 2022, Consiliul sătesc Floreni, r. Anenii Noi a emis Decizia nr. 6/16 „Cu privire la expunerea la licitație publică a dreptului de locațiune asupra unor încăperi nelocative proprietate publică", potrivit căreia s-a decis: 1. Se expun la licitație publică în scopul de prestare a serviciilor de sănătate, dreptul de locațiune, pe un termen de 20 ani, asupra unor încăperi nelocative, libere şi neutilizate, cu suprafața totală de 355,0 m.p. în clădirea centrului de sănătate şi asistență socială, înregistrată în registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral *****, ce aparține cu drept de proprietate APL Floreni: subsol, suprafața 51,5 m.p. prețul initial de expunere la licitație 3715,31 lei, parter suprafața 303,5 m.p., prețul initial de expunere la licitație 28 150,84 lei; 2. Se expune la licitație publică în scopul amplasării unei farmacii, dreptul de locațiune, pe un termen de 20 ani, asupra unor încăperi nelocative, libere şi neutilizate, cu suprafața totală de 20,0 m.p.. de la parter a clădirii centrului de sănătate şi asistență socială, înregistrată în registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral *****, ce aparține cu drept de proprietate APL Floreni, la prețul inițial de expunere la licitație de 1855,08 lei; 3. Cuantumul locațiunii se va calcula anual conform Legii Bugetului de Stat; 4. Încăperile transmise în locațiune vor fi utilizate conform destinației clădirii, fapt indicat și în contractele de locațiune; 5. Se pune în seama comisiei de licitație organizarea și desfășurarea licitației pentru darea în locațiune, conform prevederilor legislației în vigoare; 6. Se împuternicește primarul satului Floreni domnul Crețu Ruslan cu dreptul de a semna contractele de locațiune (f.d. 13).

La data de 21 octombrie 2022, în Monitorul Oficial nr. 326-333 (8370-8377), Primăria s. Floreni, r. Anenii Noi, anunță pentru data de 07 noiembrie 2022, ora 10:00 în incinta Primăriei desfășurarea licitației publice „cu strigare" privind dreptului de locațiune pe un termen de 20 de ani, asupra unor încăperi nelocative din clădirea Centrului de sănătate, proprietate APL Floreni și anume: lotul I- parter suprafața – 303,5 m.p., prețul initial de expunere la licitație – 28150,84 lei, subsol, suprafața 51,5 m.p., prețul initial de expunere la licitație – 3715,31 lei și lotul II – parter, suprafața – 20 m.p., pentru amplasarea farmaciei, prețul initial de expunere la licitație – 1855,08, cuantumul chiriei se va calcula anual conform Legii Bugetului de Stat.

Instanța constată că, la data de 02 noiembrie 2022, Centrul Medical Diagnostic „Modus Vivendi" S.R.L., a depus cerere de participare la licitație, lotul II parter – a spațiului cu o

suprafață de 20 m.p., parter din holul IMSP CS Floreni, amplasat s. Floreni, str. Chișinăului 17, r. Anenii Noi, pentru amplasarea farmaciei, desfășurarea activității farmaceutice (f.d. 15).

Potrivit Procesului-verbal nr. 4, privind desfășurarea licitației din data de 07 noiembrie 2022, prețul inițial de expunere la licitației pentru lotul nr. II constituie 1855,08 lei. S-a decis: în urma negocierii prețului de participanți, după anunțarea sumei de 6295,00 lei de către licitantul Treiv-Farm S.R.L., licitantul ,,Modus Vivendi" S.R.L. s-a retras din concurs. Astfel lotul nr. II, parter cu suprafața de 20 m.p., pentru amplasarea farmaciei, a fost adjudecat de participantul Treiv Farm S.R.L., cod fiscal: 1003600038500, cu sediul: MD-2070, str. Ialoveni 92/2, mun. Chișinău, Republica Moldova, reprezentat prin administrator Eremia Galina, pentru prețul 6295,00 lei anual, pentru dreptul de locațiune pe un termen de 20 ani (f.d. 21-23).

Potrivit Procesului-verbal nr. 6, privind rezultatele licitării din data de 07 noiembrie 2022, conform procesului verbal de desfășurare a licitației nr. 4, la licitație publică ,,cu strigare" a fost adjudecat dreptul de locațiune pe un termen de 20 ani, asupra unor încăperi nelocative, a clădirii centrului de sănătate, proprietate APL Floreni, înregistrată în registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral ***** în scopul prestării serviciilor de sănătate pentru – Lotul II, parter, cu suprafața 20 m.p., pentru amplasarea farmaciei în s. Floreni, r. Anenii Noi. Prețul de expunere a bunului 1855,08 lei anual. Valoarea redevenței 6295,00 lei anual. Locatar Treiv Farm S.R.L., cod fiscal: 1003600038500, cu sediul: MD-2070, str. Ialoveni 92/2, mun. Chișinău, Republica Moldova, reprezentat prin administrator Eremia Galina (f.d. 24).

La data de 16 noiembrie 2022, CMD ,,Modus Vivendi" S.R.L., a înaintat Primăriei sat. Floreni Demersul nr. 01/11, prin care a solicitat: eliberarea copiilor actelor cu privire la rezultatele licitației cu strigare și cu reducere organizate de Primăria/Consiliul local Floreni la data de 07 noiembrie 2022 (f.d. 16).

La data de 06 decembrie 2022, Primăria sat. Floreni, r. Anenii Noi, a remis către CMD ,,Modus Vivendi" S.R.L. răspunsul nr. 410 prin care comunică că, conform procesului-verbal nr. 4 privind desfășurarea licitației, participantul CMD „Modus Vivendi" S.R.L., reprezentat de Alexandru Dicusar, director, care a participat la adjudecarea lotului nr. II, parter cu suprafața de 20 m.p., pentru amplasarea farmaciei s-a retras din concurs, părăsind sala de ședințe. Participarea la licitație este asigurată în mod egal tuturor participanților, iar părăsirea concursului de prețuri în timpul licitației este un drept al acestora. Faptul că un participant a părăsit sala unde avea loc licitația, din motive necunoscute, nu pot servi temei pentru oprirea licitației. Reieșind din cele menționate, opiniază că licitația a fost organizată și desfășurată în conformitate cu cadrul legal în vigoare (f.d. 17).

La data de 26 ianuarie 2023, CMD „Modus Vivendi" S.R.L. a înaintat către Primăria s. Floreni, r. Anenii Noi demers repetat prin care solicită în mod repetat eliberarea copiilor actelor cu privire la rezultatele licitației cu strigare și cu reducere organizate de Primăria/Consiliul local Floreni la data de 07 noiembrie 2022, privind darea în arendă a încăperii cu suprafața de 20 m.p., din holul IMSP CS Floreni, amplasate în sat. Floreni, str. Chișinăului 17; eliberarea informației cu privire la gestionarea/proprietatea încăperii cu suprafața de 20 m.p., din holul IMSP CS Floreni amplasate în sat. Floreni, str. Chișinăului 17, se află în gestiunea IMSP Centrul de Sănătate Floreni, r. Anenii Noi sau nu (f.d. 18, 20).

La data de 26 ianuarie 2023, Primăria s. Floreni, r. Anenii Noi a eliberat CMD „Modus Vivendi" S.R.L. copia procesului verbal nr. 4 din 07 noiembrie 2022 privind desfășurarea licitației și procesul-verbal nr. 6 din 07 noiembrie 2022 privind rezultatele licitație.

La data de 23 februarie 2023, CMD „Modus Vivendi" S.R.L. a înaintat către Primăria sat. Floreni, r. Anenii Noi, Consiliul sătesc Floreni cerere prealabilă privind anularea proceselor

verbale privind desfășurarea licitației și rezultatele licitației publice cu strigare, prin care a solicitat: admiterea integrală a cererii prealabile; anularea pct. 3 al procesului verbal nr. 4 din 07 noiembrie 2022 privind desfășurarea licitației, în partea privind darea în locațiune a lotului II – a spațiului cu suprafața de 20 m/p. din holul IMSP CS Floreni, amplasate în sat. Floreni, str. Chișinăului 17; anularea procesului-verbal nr. 6 din 07 noiembrie 2022 privind rezultatele licitației, privind adjudecarea dreptului de locațiune a spațiului cu suprafața de 20 m.p. din holul IMSP CS Floreni, amplasate în sat. Floreni, str. Chișinăului 17 (f.d. 25-31).

La data de 27 februarie 2023, Primăria sat. Floreni, r. Anenii Noi, a remis către domnul Dicusar Alexandru, administratorul și asociatul CMD „Modus Vivendi" S.R.L., Notificarea nr. 47 cu privire la rezoluțiunea Contractului Nr. 04/20 de arendă (locațiune a spațiilor din 02 aprilie 2020, prin care notifică CMD „Modus Vivendi" S.R.L. despre reziliere cu data de 02 aprilie 2023 a Contractului Nr. 04/20 de arendă (locațiunea) a spațiilor din 02 aprilie 2020. Solicită ca la data de 02 aprilie 2023 (după expirarea contractului de locațiune) să evacueze bunurile din încăperea arendată și să semneze actul de transmitere – primire a încăperii de 20 m.p., aflată în locațiunea Centrului Medical de Diagnostic „Modus Vivendi" S.R.L. (f.d. 32-33).

La data de 27 martie 2023, CMD „Modus Vivendi" S.R.L., a înaintat către Primăria sat. Floreni, r. Anenii Noi, Consiliul sătesc Floreni, Centru de Sănătate Floreni cerere prealabilă prin care solicită: admiterea integral a cererii prealabile; Anularea Referinței nr. 47 din 27 februarie 2023 cu privire la rezoluțiunea Contractului Nr. 04/20 de arendă (locațiune a spațiilor) și respingerea emiterii unui act administrativ individual privind prelungirea contractului nr. 04/20 din 02 aprilie 2020; a emite act administrativ privind dispunerea prelungirii Contractului nr. 04/20 de arendă (locațiunea) din 02 aprilie 2020 a spațiului cu suprafața de 20 m.p., din holul IMSP CS Floreni amplasate în sat. Floreni, str. Chișinăului 17, pentru desfășurarea activității farmaceutice (Farmacie) pe un termen stabilit de pct. 1.2. a contractului (f.d. 16-21, dosar nr. 3-22/23).

La data de 12 aprilie 2023, CMD „Modus Vivendi" S.R.L. prin intermediul avocatei Iavorski-Baidaus Ana s-a adresat cu acțiune în ordinea contenciosului administrativ împotriva Primăriei satului Floreni, Consiliului sătesc Floreni privind anularea pct. 3 din Procesul-verbal nr. 4 din 07 noiembrie 2021 privind desfășurarea licitației, în partea privind darea în locațiune la lotul II-a spațiului cu suprafața de 20 m.p. din holul IMSP CS Floreni amplasate în sat. Floreni, str. Chișinăului, 17 și procesului – verbal nr. 6 din 07 noiembrie 2022 privind rezultatele licitației, privind adjudecarea dreptului de locațiune a spațiului cu suprafața de 20 m.p. din holul IMSP CS Floreni amplasate în satul Floreni, str. Chișinăului, 17.

La data de 12 mai 2023, CMD „Modus Vivendi" S.R.L. reprezentat de avocata Iavorski-Baidaus Ana s-a adresat cu acțiune în ordinea contenciosului administrativ împotriva Primăriei satului Floreni, Consiliului sătesc Floreni, terț Centru de Sănătate Floreni privind anularea actului administrativ – Referința nr. 47 din 27 februarie 2023 emisă de Primăria satului Floreni și subsecvent anularea deciziilor din actul administrativ privind: rezoluțiunea contractului nr. 04/20 din 02 aprilie 2020, refuzul la prelungirea Contractului nr. 04/20 din 02 aprilie 2020, dispunerea prin hotărâre judecătorească admiterea cererii CMD „Modus Vivendi" S.R.L. privind prelungirea Contractului nr. 04/20 din 02 aprilie 2020 de arendă.

În virtutea art. 206 alin. (1) Cod administrativ, o acțiune 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 inexistenței 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).

Astfel, prin prisma art. 206 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, reiese că reclamantul a formulat două acțiuni în contestare astfel cum se solicită:

1. anularea pct. 3 din Procesul-verbal nr. 4 din 07 noiembrie 2021 privind desfășurarea licitației, în partea privind darea în locațiune la lotul II-a spațiului cu suprafața de 20 m.p. din holul IMSP CS Floreni amplasate în sat. Floreni, str. Chișinăului, 17 și procesului – verbal nr. 6 din 07 noiembrie 2022 privind rezultatele licitației, privind adjudecarea dreptului de locațiune a spațiului cu suprafața de 20 m.p. din holul IMSP CS Floreni amplasate în satul Floreni, str. Chișinăului, 17.

2. anularea actului administrativ Referința nr. 47 din 27 februarie 2023 emis de Primăria Floreni și subsecvent anularea deciziilor din actul administrativ privind: Rezoluțiunea Contractului nr. 04/20 din 02 aprilie 2020 de arendă (locațiunea) a spațiului cu suprafața de 20 m.p. din holul IMSP CS Floreni amplasate în sat. Floreni, str. Chișinăului 17; Refuzul la prelungirea Contractului nr. 04/20 din 02 aprilie 2020 de arendă (locațiunea) spațiului cu suprafața de 20 m.p. din holul IMSP CS Floreni, amplasate în sat. Floreni, str. Chișinăului 17. A dispune prin hotărâre judecătorească, admiterea cererii CMD „Modus Vivendi" S.R.L. privind prelungirea Contractului nr. 04/20 de arendă (locațiunea) din 02 aprilie 2020 a spațiului cu suprafața de 20 m.p. din holul IMSP CS Floreni amplasate în sat. Floreni, str. Chișinăului 17, pentru desfășurarea activității farmaceutice (Farmacie) pe un termen de un an conform pct. 1.2. a contractului, din data intrării în vigoare a hotărârii judecătorești.

Competența pentru examinarea prezentei acțiuni, în conformitate cu dispozițiile art. 191 alin. (1) și art. 196 alin. (1) ale Codului administrativ revine Judecătoriei Anenii Noi (sediul Central), astfel cererea de chemare în judecată a fost depusă cu respectarea dispozițiilor legale menționate.

Cu referire la prezența unui drept vătămat căruia i s-a adus atingere prin activitate administrativă reieșind din prevederile art. 17 Cod Administrativ instanța notează că prin acțiunile revendicate se revendică dreptul de prelungire a contractului de locațiune, prin urmare reclamantul este în drept de a formula acțiune în contencios administrativ.

Din analiza prevederilor art. 207 Cod administrativ, rezultă că inadmisibilitatea acțiunii în contencios administrativ, în special, nu se limitează doar la temeiurile menționate ci urmează să însușească în condițiile Codului administrativ exercitarea efectivă a unui control de legalitate, veritabil bazat pe temeiuri concludente şi serioase.

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

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

La caz instanța de judecată notează că reclamanta a respectat procedura prealabilă prin înaintarea cererii prealabile la 23 februarie 2023 și 27 martie 2023.

La rândul său, art. 209 alin. (1) Cod administrativ, reglementează că acţiunea în contestare şi acțiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la: a) data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluționarea acesteia.

Dat fiind faptul că autoritatea publică locală nu a soluționat cererile prealabile adresate de reclamant la 23 februarie 2023 și 27 martie 2023, ținând cont că acțiunile au fost înaintate la 12 mai 2023 și 12 aprilie 2023, instanța cert atestă că termenul înaintării acțiunilor a fost respectat.

În condițiile art. 224 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: în baza unei acțiuni în contestare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual, precum și o eventuală decizie de soluționare a cererii prealabile, dacă acestea sunt ilegale și prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale.

Conform art. 93 Cod administrativ, fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretenția. Prin derogare de la prevederile alin. (1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale. Reglementări suplimentare sau derogatorii sunt admisibile doar în baza prevederilor legale.

În concordanță cu art. 218 Cod administrativ, examinarea și soluționarea în fond a acțiunii în contencios administrativ are loc conform prevederilor Codului de procedură civilă, cu următoarele excepţii: a) examinarea și soluţionarea acţiunii în contencios administrativ are loc în şedinţă publică, iar în cazuri de excepţie stabilite de lege – în şedinţă închisă. Participanţii la proces se citează; în citaţie se comunică locul, data și ora şedinţei. Dacă participanţii la proces convin de comun acord, examinarea și soluţionarea acţiunii în contencios administrativ are loc în procedură scrisă; b) instanţa de judecată acceptă probele prezentate după termenul stabilit în faza de pregătire pentru examinarea în fond a acţiunii în contencios administrativ, numai dacă participanţii la proces justifică și probează imposibilitatea prezentării probelor în termenul stabilit de instanţă; c) participanţii la proces care s-au prezentat cel puţin o dată în şedinţa de judecată pe parcursul examinării acţiunii în contencios administrativ sau au efectuat acte de procedură în contextul examinării acţiunii în contencios administrativ nu pot invoca lipsa citaţiei pentru efectuarea actelor de procedură la o dată ulterioară; d) neprezentarea la şedinţa de judecată, fără motive temeinic justificate, a participanţilor și/sau a reprezentanţilor lor nu împiedică soluţionarea acţiunii în contenciosul administrativ.

În consonanță cu art. 219 Cod administrativ, instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți. Instanţa de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greșelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete și pentru depunerea tuturor declarațiilor necesare constatării și aprecierii stării de fapt. Instanţa de judecată indică asupra aspectelor de fapt și de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanţii la proces. Instanţa de judecată nu are dreptul să depăşească limitele pretenţiilor din acţiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanţii la proces. Instanţa de judecată poate avea o discuţie juridică cu participanţii la proces sau poate da în scris indicaţii cu privire la situaţia de drept a cauzei examinate.

În acord cu art. 195 Cod administrativ, procedura acțiunii în contenciosul administrativ se desfășoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepția art. 169–171.

În corespundere cu art. 118 alin. (1), (3) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor și obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile și obiecţiile părţilor și ale altor participanţi la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

În baza art. 121 din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluționarea justă a cazului, iar art. 122 din Codul de procedură civilă prevede că, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.

În conformitate cu art. 2 alin. (2) Cod administrativ, anumite aspecte ce țin de activitatea administrativă privind domenii specifice de activitate pot fi reglementate prin norme legislative speciale derogatorii de la prevederile prezentului cod numai dacă această reglementare este absolut necesară și nu contravine principiilor prezentului cod.

Astfel, instanța de judecată concluzionează că acțiunea este admisibilă.

Cu referire la acțiunea privind licitația din 07 noiembrie 2022 instanța de judecată reține următoarele:

Potrivit Hotărârii cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere nr. 136 din 10 februarie 2009, pct. 2 Organizarea și desfășurarea licitațiilor este condiționată de publicarea prealabilă a comunicatului informativ cu privire la licitaţie; familiarizarea participanţilor cu bunurile expuse la licitaţie şi/sau cu rezultatele activităţii lor economico-financiare; asigurarea liberului acces la licitație și a drepturilor egale pentru toți participanții, cu excepția celor lipsiți de acest drept, conform art. 26 din Legea nr. 121-XVI din 04 mai 2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice; prioritatea prețului maxim propus; informarea publicului asupra rezultatelor licitației.

În corespundere cu pct. 11 al Hotărârii cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere nr. 136 din 10 februarie 2009, cu cel puţin 15 zile înainte de începerea licitaţiei, vînzătorul publică în Monitorul Oficial al Republicii Moldova şi, după caz, în presa locală, comunicatul informativ privind desfăşurarea licitaţiei. Comunicatul va include următoarele informaţii:

a) data, ora şi locul desfăşurării licitaţiei;

b) denumirea completă şi locul aflării bunurilor;

c) preţul de expunere şi condiţiile de achitare a acestuia;

d) cota-parte (în procente) din costul total al bunului sau, după caz, a dreptului expus la licitaţie;

e) indicii tehnici de bază ai bunurilor;

f) caracteristica terenurilor (locul amplasării, suprafaţa, bonitatea lotului, destinaţia funcţională), după caz, condiţiile asigurării cu reţele tehnice şi transport;

g) modul de familiarizare cu bunurile expuse la licitaţie;

h) condiţiile de participare la licitaţie, inclusiv modul şi termenele de achitare a preţului;

i) condiţiile de obţinere a dreptului de locaţiune sau de arendă;

j) suma taxei de participare şi mărimea acontului pentru fiecare bun expus la licitaţie;

k) conturile de decontare la care se va achita taxa de participare la licitaţie şi acontul;

l) termenul-limită de prezentare a cererii şi a documentelor necesare pentru participarea la licitaţia cu strigare;

m) după caz, condiţiile suplimentare pentru bunurile expuse la vînzare şi altă informaţie relevantă.

Pct. 22 din Hotărârea cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere nr. 136 din 10 februarie 2009 licitaţia cu strigare se va desfăşura în următoarele condiţii:

a) înainte de începerea licitaţiei, Comisia va stabili pasul licitării care nu va fi mai mic de 10 la sută din preţul de expunere, dar nu mai mare de 50 la sută;

b) licitantul anunţă numărul bunului licitat şi descrie, succint, bunul expus la licitaţie;

c) licitantul anunţă numerele de înregistrare ale participanţilor înregistraţi pentru licitarea bunului respectiv;

Participantul al cărui număr este rostit de către licitant trebuie să ridice fişa de participant, astfel confirmînd participarea sa la licitarea bunului în cauză;

d) începutul licitaţiei este considerat momentul din care licitantul anunţă preţul de expunere al bunului şi pasul licitării.

După anunţarea preţului de expunere, licitantul aşteaptă propuneri de majorare a lui, în conformitate cu pasul stabilit de Comisie;

e) participantul care doreşte să propună un preţ majorat, ridică fişa de participant şi numeşte preţul nou. Licitantul, indicînd participantul care primul a propus un preţ majorat, anunţă preţul propus şi numărul participantului. Dacă după ce licitantul anunţă de trei ori preţul şi niciunul dintre participanţi nu propune un preţ mai mare, licitantul, concomitent cu a treia lovitură de ciocan, anunţă adjudecarea în favoarea participantului care a propus acest preţ. După aceasta, licitarea bunului respectiv se consideră încheiată.

Potrivit anexei 9 din Legea bugetului de stat pentru anul 2022 nr. 205/06.12.2021 cuantumul minim al chiriei anuale pentru folosirea încăperilor şi suprafeţelor amenajate se calculează după formula:

$$P_{ai} = T_b \times (1 + K_1 + K_2 + K_3) \times K_4 \times S,$$

în care:

P_{ai} – cuantumul chiriei anuale;

T_b – tariful de bază pentru chiria anuală a unui metru pătrat de spaţiu;

K_1 – coeficientul de amplasare a încăperii/suprafeţei amenajate;

K_2 – coeficientul de amenajare tehnică;

K_3 – coeficientul de ramură privind utilizarea încăperii/suprafeţei amenajate;

K_4 – coeficientul de piaţă;

S – suprafaţa închiriată.

Valoarea coeficienţilor folosiţi în calcule se determină după următoarele criterii: a) tariful de bază pentru chiria anuală a unui metru pătrat de spaţiu (T_b):

localităţile săteşti 51,53 lei, clădire separată 0,5, apeduct, canalizare, apă caldă, încălzire centrală 0,5, 7) spaţii folosite în scopuri de comerţ, altele decât cele prevăzute la poziţia 5) 0,8,

Astfel, urmând prevederile Anexei nr. 9 calculul preţului anual minim al chiriei pentru anul 2022 nu poate fi mai mic de 11 542,80 lei (Pai=51,53*(1+0,5+0,5+0,8)*4*20=11542,80 lei).

Totodată, Potrivit anexei 9 din Legea bugetului de stat pentru anul 2023 nr. 359/22.12.2022 cuantumul minim al chiriei anuale pentru folosirea încăperilor şi suprafeţelor amenajate se calculează după formula:

$$P_{ai} = T_b \times (1 + K_1 + K_2 + K_3) \times K_4 \times S,$$

în care:

P_{ai} – cuantumul chiriei anuale;

T_b – tariful de bază pentru chiria anuală a unui metru pătrat de spaţiu;

K_1 – coeficientul de amplasare a încăperii/suprafeţei amenajate;

K_2 – coeficientul de amenajare tehnică;

K_3 – coeficientul de ramură privind utilizarea încăperii/suprafeţei amenajate;

K_4 – coeficientul de piaţă;

S – suprafaţa închiriată.

Valoarea coeficienţilor folosiţi în calcule se determină după următoarele criterii: a) tariful de bază pentru chiria anuală a unui metru pătrat de spaţiu (T_b):

localităţile săteşti 59,26 lei, clădire separată 0,5, apeduct, canalizare, apă caldă, încălzire centrală 0,5, 7) spaţii folosite în scopuri de comerţ, altele decât cele prevăzute la poziţia 5) 0,8,

Astfel, urmând prevederile Anexei nr. 9 calculul prețului anual minim al chiriei pentru anul 2023 nu poate fi mai mic de 13274,24 lei (Pai=59,26*(1+0,5+0,5+0,8)*4*20=11542,80 lei).

Analizând prevederile legale ce vizează modul de desfășurare a licitațiilor precum și modul de stabilire a prețului chiriei pentru încăperile ce aparțin autorităților locale, nu este clar modul de calcul efectuat de Primăria satului Floreni, astfel cum analizând prevederile legale rezultă o altă sumă.

Instanța de judecată notează că prin decizia Consiliului sătesc Floreni, r. Anenii Noi din 23 septembrie 2022 nr. 6/16 „Cu privire la expunerea la licitație publică a dreptului de locațiune asupra unor încăperi nelocative proprietate publică a fost decis de prețul inițial de expunere la licitație de 1855,08 lei, fără a fi specificat că este un preț lunar sau anual (f.d. 13).

Mai mult decât atât, analizând conținutul procesului verbal nr. 4 cu privire la desfășurarea licitației din 07 noiembrie 2023 rezultă că Președintele comisiei de licitație Ruslan Crețu informează membrii comisiei și participații că prețul inițial al lotului nr. II constituie 1855,08 lei, fără a specifica că această sumă ar fi lunară sau anuală.

Totodată, în decizie se indică că: în urma negocierii prețului de participanți, după anunțarea sumei de 6295 lei de către licitantul TREIV-FARM S.R.L., licitantul „Modus Vivendi„ S.R.L. s-a retras din concurs. Lotul nr. II parter cu suprafața de 20 m.p. a fost adjudecat participantului TREIV-FARM S.R.L. (...) pentru prețul de 6295,00 lei anual, pentru dreptul de locațiune de 20 ani.

Aici, urmează a fi menționat că potrivit prevederilor art. 1029 Cod Civil prevede că Ofertă de a contracta este propunerea, adresată unei sau mai multor persoane, care conţine toate clauzele esențiale ale viitorului contract şi care reflectă voinţa ofertantului de a fi legat prin acceptarea ofertei. Oferta produce efecte numai dacă a ajuns la destinatar înainte de a fi revocată. O propunere adresată unui cerc nedeterminat de persoane (ofertă publică) este o chemare la ofertă dacă această propunere nu conține nici o manifestare expresă a voinţei de a fi legat prin acceptare. Oferta trebuie să fie fermă, univocă, serioasă şi completă.

La caz, instanța de judecată atestă că oferta expusă nu a fost fermă și completă, astfel cum prețul nu a fost concretizat precum că ar fi fost lunar sau anual. Deopotrivă nu este cert data de când curge termenul de 20 ani a contractului.

Într-o altă optică, instanța de judecată notează că potrivit procesului verbal rezultă că prețul lotului II a fost negociat, însă analizând prevederile pct. 22 din Hotărârea cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere nr. 136 din 10 februarie 2009 rezultă că prețul nu se negociază, ci se ridică de licitant.

Instanța de judecată mai notează că din decizia Comisiei indicată în pct. 3 din procesul verbal nr. 4 rezultă „Modus Vivendi„ S.R.L. s-a retras din concurs, însă potrivit pledoariilor reprezentantului primarului satului Floreni se indică că reprezentantul „Modus Vivendi„ S.R.L. a abandonat licitația.

Astfel, urmează a fi notat că „retragerea din concurs" și „abandonarea concursului" sunt acțiuni diferite, prin urmare, pct. 3 din procesul verbal nr. 4 nu reflectă situația care a avut loc de facto în momentul petrecerii licitației.

În aceiași ordine de idei instanța de judecată ține să mai noteze asupra prevederilor art. 119 alin. (1) Cod Administrativ care prevede că conținutul unui act administrativ individual trebuie să fie suficient de cert.

Conform art. 137 Cod Administrativ, în exercitarea dreptului discreţionar atribuit, autorităţile publice trebuie să acţioneze cu bună-credinţă în limitele legal stabilite şi cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul. Daca autoritatea publică poate decide discreţionar şi doar una din mai multe consecinţe juridice este legală, atunci dreptul discreţionar al autorităţii publice se reduce la alegerea consecinţei juridice/soluţiei legale. Stările de fapt identice în esenţă se tratează identic. O tratare neidentică a două stări de fapt identice se admite numai dacă există un motiv obiectiv. Dacă într-un caz autoritatea publică şi-a exercitat dreptul discreţionar într-un anumit mod, atunci în cazuri similare ea este obligată să îşi exercite dreptul discreţionar în acelaşi mod. Această regulă nu se aplică dacă autoritatea publică intenţionează să îşi schimbe în viitor practica de exercitare a dreptului discreţionar în cazuri similare.

Potrivit art. 141 Cod Administrativ (1) Un act administrativ individual este nul dacă conţine un viciu deosebit de grav şi acest lucru este evident în cadrul aprecierii concludente a tuturor circumstanţelor care se iau în considerare.

(2) Un act administrativ individual este, de asemenea, nul:

a) dacă executarea lui cere săvîrşirea unei fapte ilegale, care constituie o componenţă de contravenţie sau de faptă penală;

b) dacă din motive reale nimeni nu-l poate executa;

c) dacă contravine bunelor moravuri;

d) dacă la emiterea lui a contribuit o persoană care nu are dreptul să participe în procedură administrativă conform art.49 alin.(1);

e) dacă a fost emis în scris, dar nu poate fi identificată autoritatea publică emitentă;

f) în alte cazuri prevăzute de lege.

(3) În cazul nulităţii parţiale a unui act administrativ individual, acesta este nul în totalitate dacă autoritatea publică nu ar fi emis actul administrativ respectiv fără partea lovită de nulitate.

(4) Autoritatea publică poate constata nulitatea oricînd din oficiu. La cerere nulitatea se constată în măsura în care solicitantul are un interes îndreptăţit pentru a o solicita.

Conform art. 225 Cod Administrativ, instanţa de judecată nu este competentă să se pronunţe asupra oportunităţii unui act administrativ. Verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreţionar se limitează la faptul dacă autoritatea publică: a) şi-a exercitat dreptul discreţionar; b) a luat în considerare toate faptele relevante; c) a respectat limitele legale ale dreptului discreţionar; d) şi-a exercitat dreptul discreţionar conform scopului acordat prin lege. În cazul în care au fost emise acte administrative individuale şi normative referitoare la securitatea naţională a Republicii Moldova, la exercitarea regimului stării excepţionale, la măsurile de urgenţă luate de autorităţile publice în vederea combaterii calamităţilor naturale, a incendiilor, a epidemiilor, a epizootiilor şi a altor fenomene similare, instanţa de judecată poate fi sesizată doar pentru exercitarea controlului următoarelor circumstanţe: a) existenţa situaţiei

excepţionale la data la care a fost emis actul; b) competenţa autorităţii publice de a emite actul; c) existenţa interesului public care justifică emiterea actului administrativ; d) imposibilitatea efectivă a autorităţii publice de a emite actul în condiţii obişnuite. Alte limitări ale examinării judiciare în cauzele de contencios administrativ sunt reglementate expres prin legi speciale. Cadrul normativ special.

Prin urmare, instanța cert atestă că urmează a fi anulat pct. 3 din Procesul-verbal nr. 4 din 07 noiembrie 2022 privind desfășurarea licitației, în partea privind darea lotului II – a spațiului cu suprafața de 20 m.p. din holul IMSP CS Floreni amplasate în satul Floreni, str. Chișinăului, nr. 17, precum și procesul – verbal nr. 6 din 07 noiembrie 2022 privind rezultatele licitației privind adjudecarea dreptului de locațiune a spațiului cu suprafața de 20 m.p. din holul IMSP CS Floreni amplasate în satul Floreni, str. Chișinăului, nr. 17, astfel cum conţine vicii deosebit de grav exteriorizat prin încălcarea procedurii desfășurării licitației corespunzător hotărârii cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere nr. 136 din 10 februarie 2009, prejudicierea intereselor bugetului local, acest lucru fiind evidente.

Instanța va aprecia critic alegația reprezentantului Primăriei satului Floreni care indică că procedura de licitație a trecut un filtru de control din partea statului: serviciul fiscal, inspecția judiciară, comisia de licitație fiind compusă inclusiv din reprezentanți ai consiliului local precum și Serviciul Fiscal de Stat, or, analizând actele administrative contestate rezultă cert neconformitatea cu prevederile legale ciatate mai sus.

Finalmente, instanța de judecată conchide asupra temeiniciei acțiunii înaintate de CMD „Modus Vivendi" S.R.L. împotriva Primăriei satului Floreni, Consiliului sătesc Floreni, terț S.R.L. „TREIV-FARM" privind anularea pct. 3 din Procesul-verbal nr. 4 privind desfășurarea licitației și procesului – verbal nr. 6 privind rezultatele licitației din 07 noiembrie 2022 sub aspectele sus-enunțate.

Cu referire la acțiunea privind anularea actului administrativ – Referința nr. 47 din 27 februarie 2023 emisă de Primăria satului Floreni și subsecvent anularea deciziilor din actul administrativ privind: rezoluțiunea contractului nr. 04/20 din 02 aprilie 2020, refuzul la prelungirea Contractului nr. 04/20 din 02 aprilie 2020, dispunerea prin hotărâre judecătorească admiterea cererii CMD „Modus Vivendi" S.R.L. privind prelungirea Contractului nr. 04/20 din 02 aprilie 2020 de arendă, instanța notează următoarele:

Piesele dosarului denotă că la data de 02 aprilie 2020, IMSP CS Floreni cu sediul în r. Anenii Noi, s. Floreni, str. Chișinăului 17 în calitate de „locator", în persoana dnei. Valentina Morari, șefa IMSP CS Floreni, care acționează în baza Regulamentului și Centrul Medical de Diagnostic „Modus Vivendi" S.R.L. cu sediul în mun. Chișinău, str. Burebista 80, IDNO 1002600030774, reprezentat de Alexandru Dicusar, director care activează în baza Statutului, în calitate de „Locatar", au încheiat contractul de arendă a spațiilor nr. 04/20 (f.d. 34).

La data de 23 septembrie 2022, Consiliul sătesc Floreni, r. Anenii Noi a emis Decizia nr. 6/16 „Cu privire la expunerea la licitație publică a dreptului de locațiune asupra unor încăperi nelocative proprietate publică", potrivit căreia s-a decis: 1. Se expun la licitație publică în scopul de prestare a serviciilor de sănătate, dreptul de locațiune, pe un termen de 20 ani, asupra unor încăperi nelocative, libere şi neutilizate, cu suprafața totală de 355,0 m.p. în clădirea centrului de sănătate şi asistență socială, înregistrată în registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral *****, ce aparține cu drept de proprietate APL Floreni: subsol, suprafața 51,5 m.p. prețul initial de expunere la licitație 3715,31 lei, parter suprafața 303,5 m.p., prețul initial de expunere la licitație 28 150,84 lei; 2. Se expune la licitație publică în scopul amplasării unei farmacii, dreptul de locațiune, pe un termen de 20 ani, asupra unor încăperi nelocative, libere şi neutilizate, cu

suprafața totală de 20,0 m.p.. de la parter a clădirii centrului de sănătate şi asistență socială, înregistrată în registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral *****, ce aparține cu drept de proprietate APL Floreni, la prețul inițial de expunere la licitație de 1855,08 lei; 3. Cuantumul locațiunii se va calcula anual conform Legii Bugetului de Stat; 4. Încăperile transmise în locațiune vor fi utilizate conform destinației clădirii, fapt indicat și în contractele de locațiune; 5. Se pune în seama comisiei de licitație organizarea și desfășurarea licitației pentru darea în locațiune, conform prevederilor legislației în vigoare; 6. Se împuternicește primarul satului Floreni domnul Crețu Ruslan cu dreptul de a semna contractele de locațiune (f.d. 13).

La data de 27 februarie 2023, Primăria sat. Floreni, r. Anenii Noi, a remis către domnul Dicusar Alexandru, administratorul și asociatul CMD „Modus Vivendi" S.R.L., Notificarea nr. 47 cu privire la rezoluțiunea Contractului Nr. 04/20 de arendă (locațiune a spațiilor din 02 aprilie 2020, prin care notifică CMD „Modus Vivendi" S.R.L. despre reziliere cu data de 02 aprilie 2023 a Contractului Nr. 04/20 de arendă (locațiunea) a spațiilor din 02 aprilie 2020. Solicită ca la data de 02 aprilie 2023 (după expirarea contractului de locațiune) să evacueze bunurile din încăperea arendată și să semneze actul de transmitere – primire a încăperii de 20 m.p., aflată în locațiunea Centrului Medical de Diagnostic „Modus Vivendi" S.R.L. (f.d. 32-33).

La data de 27 martie 2023, CMD „Modus Vivendi" S.R.L., a înaintat către Primăria sat. Floreni, r. Anenii Noi, Consiliul sătesc Floreni, Centru de Sănătate Floreni cerere prealabilă prin care solicită: admiterea integral a cererii prealabile; Anularea Referinței nr. 47 din 27 februarie 2023 cu privire la rezoluțiunea Contractului Nr. 04/20 de arendă (locațiune a spațiilor) și respingerea emiterii unui act administrativ individual privind prelungirea contractului nr. 04/20 din 02 aprilie 2020; a emite act administrativ privind dispunerea prelungirii Contractului nr. 04/20 de arendă (locațiunea) din 02 aprilie 2020 a spațiului cu suprafața de 20 m.p., din holul IMSP CS Floreni amplasate în sat. Floreni, str. Chișinăului 17, pentru desfășurarea activității farmaceutice (Farmacie) pe un termen stabilit de pct. 1.2. a contractului (f.d. 16-21, dosar nr. 3-22/23).

La data de 12 mai 2023, CMD „Modus Vivendi" S.R.L. reprezentat de avocata Iavorski-Baidaus Ana s-a adresat cu acțiune în ordinea contenciosului administrativ împotriva Primăriei satului Floreni, Consiliului sătesc Floreni, terț Centru de Sănătate Floreni privind anularea actului administrativ – Referința nr. 47 din 27 februarie 2023 emisă de Primăria satului Floreni și subsecvent anularea deciziilor din actul administrativ privind: rezoluțiunea contractului nr. 04/20 din 02 aprilie 2020, refuzul la prelungirea Contractului nr. 04/20 din 02 aprilie 2020, dispunerea prin hotărâre judecătorească admiterea cererii CMD „Modus Vivendi" S.R.L. privind prelungirea Contractului nr. 04/20 din 02 aprilie 2020 de arendă.

Potrivit prevederilor art. 3 alin. (2) din Legea privind administrația publică locală nr. 436/2006, autoritățile administrației publice locale beneficiază de autonomie decizională, organizaţională, gestionară şi financiară, au dreptul la iniţiativă în tot ceea ce priveşte administrarea treburilor publice locale, exercitându-şi, în condiţiile legii, autoritatea în limitele teritoriului administrat.

Art. 29 din Legea privind administrația publică locală nr. 436/2006 prevede că Pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întîi, stabilite la art.4 alin.(1) din Legea privind descentralizarea administrativă, primarul exercită în teritoriul administrat următoarele atribuţii de bază:

a) asigură executarea deciziilor consiliului local;

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

a[2]) încheie, în baza deciziei consiliului local şi în condiţiile legii, acorduri de cooperare cu alte autorităţi ale administraţiei publice locale, precum şi contracte de achiziţie, în vederea desfăşurării activităţii de audit intern;

b) propune, în condiţiile legii, structura, organigrama şi efectivul-limită ale primăriei, schema de salarizare a personalului acesteia şi le supune aprobării consiliului local;

c) numeşte, stabileşte atribuţiile şi încetează raporturile de serviciu sau de muncă cu şefii de subdiviziuni, de servicii, de întreprinderi municipale din subordinea autorităţii administraţiei publice locale respective, personalul primăriei, conduce şi controlează activitatea acestora, contribuie la formarea şi reciclarea profesională;

d) stabileşte atribuţiile viceprimarului (viceprimarilor);

e) asigură elaborarea proiectului de buget local respectiv, întocmirea rapoartelor periodice şi anuale privind executarea bugetului şi le prezintă spre aprobare consiliului local;

f) exercită funcţia de administrator al bugetului local, asigurînd gestionarea resurselor bugetare, administrarea patrimoniului public în conformitate cu principiile bunei guvernări şi efectuarea cheltuielilor conform alocaţiilor bugetare aprobate, informînd consiliul local despre situaţia existentă;

g) răspunde de inventarierea şi administrarea bunurilor domeniului public şi celui privat ale satului (comunei), oraşului (municipiului), în limitele competenţei sale;

h) exercită, în condiţiile legii, supravegherea activităţilor din tîrguri, pieţe, oboare, parcuri, spaţii verzi, locuri de distracţie şi agrement şi ia măsuri operative pentru buna lor funcţionare;

h[1]) contribuie, în condiţiile legii, la protejarea patrimoniului cultural imobil (monumente arheologice, monumente de istorie şi cultură), a patrimoniului cultural imaterial şi mobil, a monumentelor de for public, a rezervaţiilor culturale şi naturale, situate pe teritoriul administrat;

i) propune consiliului local schema de organizare şi condiţiile de prestare a serviciilor publice de gospodărie comunală, ia măsuri pentru buna funcţionare a serviciilor respective de gospodărie comunală;

i[1]) organizează, în limita resurselor disponibile, studii privind tipurile de servicii sociale necesare comunităţii, elaborează şi propune spre aprobare consiliului local, conform necesităţilor stabilite, programe de dezvoltare a serviciilor sociale;

j) conduce, coordonează şi controlează activitatea serviciilor publice locale, asigură funcţionarea serviciului stare civilă, contribuie la realizarea măsurilor de asistenţă socială şi ajutor social;

j[1]) asigură elaborarea studiilor de fezabilitate şi propune spre aprobare listele bunurilor şi serviciilor de interes public local pentru realizarea proiectelor de parteneriat public-privat;

j[2]) asigură monitorizarea şi controlul realizării proiectelor de parteneriat public-privat în care autoritatea administraţiei publice locale participă în calitate de partener public;

k) eliberează autorizaţiile prevăzute de lege;

l) asigură securitatea traficului rutier şi pietonal prin organizarea circulaţiei transportului, prin întreţinerea drumurilor, podurilor şi instalarea semnelor rutiere în raza teritoriului administrat;

l[1]) asigură înregistrarea şi evidenţa troleibuzelor, a ciclomotoarelor, a maşinilor şi a utilajelor autopropulsate utilizate la lucrările de construcţii sau agricole, care nu se supun

înmatriculării, precum şi a vehiculelor cu tracţiune animală, în corespundere cu regulamentul-tip aprobat de Guvern;

m) asigură repartizarea fondului locativ şi controlul asupra întreţinerii şi gestionării acestuia în unitatea administrativ-teritorială respectivă;

m[1]) desemnează agentul constatator în condiţiile Codului contravenţional;

n) reprezintă colectivitatea locală în relaţiile cu alte autorităţi publice, persoane fizice sau juridice din ţară sau din străinătate, precum şi în instanţele judecătoreşti, în condiţiile legii; semnează actele şi contractele încheiate în numele colectivităţii locale, cu excepţiile prevăzute de lege;

n[1]) asigură executarea deciziilor consiliului local în vederea implementării politicii de asigurare a egalităţii de şanse între femei şi bărbaţi în localitate, colaborează în acest scop cu instituţii statale şi organizaţii necomerciale şi internaţionale; coordonează activitatea unităţii gender din cadrul primăriei; examinează plîngerile persoanelor care se consideră victime ale discriminării; contribuie la educarea şi sensibilizarea populaţiei cu privire la eliminarea discriminării;

o) prezintă consiliului local, anual şi ori de cîte ori este necesar, rapoarte cu privire la situaţia social-economică a satului (comunei), oraşului (municipiului);

q) exercită atribuţiile de autoritate tutelară locală în condiţiile legii;

r) coordonează activitatea de asistenţă socială privind copiii, persoanele în etate, persoanele cu dizabilităţi, familiile cu mulţi copii, familiile afectate de violenţă intrafamilială, alte categorii de persoane socialmente vulnerabile, sprijină activitatea asociaţiilor obşteşti de utilitate publică din teritoriul satului (comunei), oraşului (municipiului);

s) asigură elaborarea şi avizarea, în condiţiile legii, a documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului, o supune procedurii de evaluare strategică de mediu în conformitate cu Legea nr.11/2017 privind evaluarea strategică de mediu şi o prezintă spre aprobare consiliului local;

t) constată încălcările legislaţiei în vigoare comise de persoane fizice şi juridice în teritoriul administrat, ia măsuri pentru înlăturarea sau curmarea acestora şi, după caz, sesizează organele de drept, acestea fiind obligate să reacţioneze cu promptitudine, în condiţiile legii, la solicitările primarului;

u) ia măsuri de interzicere sau de suspendare a spectacolelor, reprezentaţiilor sau altor manifestări publice care contravin ordinii de drept sau bunelor moravuri, care atentează la ordinea şi liniştea publică;

v) propune consiliului local consultarea populaţiei prin referendum în probleme locale de interes deosebit, ia măsuri pentru organizarea acestor consultări;

x) ia, în comun cu autorităţile centrale de specialitate şi cu serviciile publice desconcentrate ale acestora, măsuri de prevenire şi diminuare a consecinţelor calamităţilor naturale, catastrofelor, incendiilor, epidemiilor, epifitotiilor şi epizootiilor şi, în acest scop, dispune, cu titlu executoriu, mobilizarea, după caz, a populaţiei, agenţilor economici şi instituţiilor publice din localitate;

y) sprijină colaborarea cu localităţi din alte ţări, contribuie la extinderea cooperării şi a legăturilor directe cu acestea;

z) propune consiliului local iniţierea procesului de amalgamare voluntară, conform legii.

Alin. (2) din art. 29 al Legii 436 prevede că Primarul, în calitatea sa de autoritate publică locală executivă, exercită şi alte atribuţii prevăzute de legislaţia în vigoare sau încredințate de consiliul local.

Totodată, art. 40 din Legea privind administraţia publică locală nr. 436/2006 prevede că 1) Primăria se organizează şi funcţionează în baza unui regulament aprobat de consiliul local.

(2) Primăria, ca structură funcţională, are următoarele atribuţii:

a) întocmeşte proiecte de decizii ale consiliului local şi proiecte de dispoziţii ale primarului;

b) aduce la cunoştinţă publică deciziile consiliului şi dispoziţiile normative ale primarului;

c) colectează şi prezintă primarului informaţii pentru raportul anual privind starea economică şi socială a satului (comunei), oraşului (municipiului);

d) prezintă primarului, în comun cu serviciile publice, informaţii despre funcţionarea acestora, precum şi a întreprinderilor municipale create de consiliul local;

e) supraveghează executarea măsurilor dispuse de primar atît în cadrul primăriei, cît şi în teritoriul administrat;

f) contribuie la elaborarea proiectului de buget local pentru următorul an bugetar şi a proiectelor de modificare a bugetului, care urmează să fie prezentate de primar spre examinare consiliului local;

g) asigură executarea bugetului local, în conformitate cu deciziile consiliului local, şi respectarea prevederilor legale;

h) întocmeşte rapoarte periodice şi anuale privind executarea bugetului local;

i) asistă secretarul consiliului local în îndeplinirea atribuţiilor lui conform legii.

(3) Condiţiile numirii, angajării, promovării, sancţionării şi încetării raporturilor de serviciu sau de muncă ale personalului primăriei, drepturile şi obligaţiile lui sînt stabilite de legislaţia în vigoare şi de regulamentul primăriei, aprobat de consiliul local.

(4) Personalul primăriei are statut de funcţionar public şi cade sub incidenţa Legii nr.158/2008 cu privire la funcţia publică şi statutul funcţionarului public, cu excepţia persoanelor care ocupă funcţia de viceprimar, aflate sub incidenţa Legii nr.199/2010 cu privire la statutul persoanelor cu funcţii de demnitate publică şi Legii nr.768/2000 privind statutul alesului local, a altui personal angajat în baza contractului individual de muncă potrivit prevederilor Codului muncii.

(5) Personalul primăriei, inclusiv personalul primăriei şi preturilor din municipiul Chişinău şi al primăriei municipiului Bălţi, încadrat în conformitate cu statul de personal avizat de Cancelaria de Stat, inclusiv persoanele cu funcţii de demnitate publică, poate beneficia de o indemnizaţie lunară calculată proporţional timpului efectiv lucrat în luna respectivă.

(6) Mărimea indemnizaţiei lunare prevăzute la alin.(5) din prezentul articol se stabileşte invers proporţional capacităţii administrative a autorităţii publice locale, determinată în conformitate cu prevederile art.11 alin.(2) din Legea nr.435/2006 privind descentralizarea administrativă, dar nu poate depăşi 40% din mărimea salariului de bază. Mijloacele financiare necesare pentru acordarea indemnizaţiei respective se alocă după acoperirea cheltuielilor prevăzute la art.29 alin.(5) din Legea nr.397/2003 privind finanţele publice locale, cu respectarea componentelor salariului lunar prevăzute la art.10 alin.(1) al Legii nr.270/2018 privind sistemul unitar de salarizare în sectorul bugetar, precum şi după aplicarea valorii de referinţă corespunzătoare conform legii bugetului de stat pentru anul respectiv.

(7) Criteriile şi condiţiile de stabilire a indemnizaţiei lunare prevăzute la alin.(5) se prevăd într-un regulament-cadru aprobat de Guvern.

(8) Indemnizaţia lunară prevăzută la alin.(5) se acordă în baza regulamentului intern aprobat de consiliul local.

Conform art. 74 alin. (3) și art. 75 alin. (1) din Legea nr. 436/2006, bunurile proprietate a unităţilor administrativ-teritoriale de nivelurile întîi şi al doilea se împart în bunuri ale domeniului public şi ale celui privat. Din domeniul public al unităţii administrativ-teritoriale fac parte bunurile determinate de lege, precum şi bunurile care, prin natura lor, sînt de uz sau de interes public local.

Prevederile art. 3 alin. (2) din Legea privind administrația publică locală nr. 436/2006 prevăd că autorităţile administraţiei publice locale beneficiază de autonomie decizională, organizaţională, gestionară şi financiară, au dreptul la iniţiativă în tot ceea ce priveşte administrarea treburilor publice locale, exercitându-şi, în condiţiile legii, autoritatea în limitele teritoriului administrat.

Materialele cauzei atestă că încăperile nelocative, libere şi neutilizate, cu suprafața totală de 20,0 m.p.. de la parter a clădirii centrului de sănătate şi asistență socială, înregistrată în registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral *****, aparțin cu drept de proprietate APL Floreni, prin urmare corespunzător Legii ocrotirii sănătății nr. 411/1995 în coroborare cu art. 29, alin. (1) lit. a[1]) din Legea privind administrația publică locală nr. 436/2006, Primăria Floreni a fost împuternicită de a întocmi notificarea cu privire la rezoluțiunea contractului nr. 04/20 de arendă.

La rândul său, în virtutea particularităților regimului juridic al bunurilor domeniului public, conform art. 5 alin. (4) din Legea privind delimitarea proprietății publice nr. 29/2018, bunurile domeniului public: a) pot fi administrate/gestionate de autorităţile administraţiei publice centrale şi locale, de autorităţile/instituţiile bugetare, de autorităţile/instituţiile publice cu autogestiune, de întreprinderile de stat/municipale, iar în cazurile prevăzute expres de lege – de societăţile comerciale; b) pot fi transmise în administrare, gestiune, concesiune, comodat sau locaţiune/arendă în condiţiile Legii nr. 121/2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice sau ale altor legi speciale.

În temeiul art. 10 alin. (3) din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr. 121/2007, bunurile domeniului public pot fi gestionate de autorităţile administraţiei publice centrale şi locale, de instituţiile publice, de întreprinderile de stat/municipale şi, în cazurile prevăzute expres de lege, de societăţile comerciale.

Iar în accepțiunea art. 17 din Legea nr. 121/2007, fondurile fixe şi alte active pe termen lung neutilizate de instituţiile publice,de întreprinderile de stat/municipale şi de societăţile comerciale cu capital integral sau majoritar public (denumite în continuare active neutilizate) pot fi date în locaţiune cu acordul prealabil al autorităţii administraţiei publice centrale sau locale, care va decide asupra modului de selectare a locatarului, în conformitate cu legislaţia.

Prevederi similare se regăsesc în pct. 10 din Regulamentul cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate, aprobat prin Hotărârea Guvernului 483/2008 (în vigoare la data emiterii actului administrativ individual contestat.

Astfel, în sensul pct. 10, bunurile aflate în gestiunea întreprinderilor de stat/municipale pot fi date în locaţiune la decizia consiliului de administraţie doar cu acordul autorităţii ce exercită funcţia de fondator al întreprinderii, obținut conform prevederilor pct. 8.

Conform pct. 8 al Regulamentului vizat, bunurile neutilizate de întreprinderile de stat/municipale, de autoritățile/instituţile bugetare şi de societăţile comerciale cu capital integral sau majoritar public pot fi date în locaţiune cu acordul prealabil al autorităţii publice centrale sau locale (în continuare – autoritate abilitată). Modificarea, prolongarea contractului de locaţiune va fi efectuată cu acordul autorităţii care a autorizat încheierea lui.

În sensul normelor ciatate mai sus, instanța cert atestă că Referința nr. 47 din 27 februarie 2023 emisă de Primăria satului Floreni corespunde cerințelor de legalitate, dreptul discreționar al autorităților publice fiind exercitat cu respectarea prevederilor art. 137 din Codul administrativ.

Instanța mai reține că potrivit prevederile art. 1279 alin. (1) lit. a) din Codul civil, locațiunea încetează la expirarea termenului locațiunii.

Astfel, odată cu expirarea termenului stabilit în contractul de locațiune nr. 04/20 din 02 aprilie 2020 acesta a încetat, ori prelungirea acestuia nu a fost acceptată de APL Floreni, care este proprietarul de drept al bunului.

Cu referire la pretențiile invocate de CMD „Modus Vivendi" S.R.L. în acțiune cu privire la dispunerea prin hotărâre judecătorească admiterea cererii CMD „Modus Vivendi" S.R.L. privind prelungirea Contractului nr. 04/20 din 02 aprilie 2020 de arendă, instanța de judecată ajunge la concluzia că acestea sunt neîntemeiate, motiv pentru care urmează a fi respinse.

Or, în corespundere cu art. 992 alin. (1) din Codul civil coroborat cu art. 993 alin. (1) și (7) din Codul civil, contractul este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. Oricine își poate alege în mod liber contractantul, dacă legea nu prevede altfel. Părțile contractante pot încheia în mod liber, în limitele dispozițiilor legale imperative, contracte și pot stabili conținutul lor. Obligarea la încheierea unui contract este interzisă, cu excepția cazului în care obligația de a contracta este prevăzută de lege sau dacă reiese dintr-o obligație asumată benevol.

Respectiv, având în vedere că nimeni nu poate fi forţat să între în raporturi contractuale şi nimeni nu poate forța pe celălalt să încheie un contract, deoarece libertatea contractuală, consecința primară a autonomiei de voinţă se exprimă prin posibilitatea individului de a încheia sau nu un contract, instanța de judecată ajunge la concluzia de a respinge ca neîntemeiate pretențiile date.

Finalmente, instanța de judecată conchide asupra netemeiniciei acțiunii înaintate de CMD „Modus Vivendi" S.R.L. împotriva Primăriei satului Floreni, Consiliului sătesc Floreni, terț Centrul de sănătate Floreni privind anularea actului administrativ – Referința nr. 47 din 27 februarie 2023 emisă de Primăria satului Floreni și subsecvent anularea deciziilor din actul administrativ privind: rezoluțiunea contractului nr. 04/20 din 02 aprilie 2020, refuzul la prelungirea Contractului nr. 04/20 din 02 aprilie 2020, dispunerea prin hotărâre judecătorească admiterea cererii CMD „Modus Vivendi" S.R.L. privind prelungirea Contractului nr. 04/20 din 02 aprilie 2020 de arendă sub aspectele sus-enunțate.

În conformitate cu art. art. 5, 10, 17, 20, 22, 31, 87, 118, 119, 120, 189, 208, 224 alin.(1) lit. a), 225, 226, 229 și 232 ale Codului administrativ, instanța de judecată,-

h o t ă r ă ş t e:

Acțiunea de contencios administrativ inițiată de CMD „Modus Vivendi" S.R.L. împotriva Primăriei satului Floreni, Consiliului sătesc Floreni, terț S.R.L. „TREIV-FARM" privind anularea pct. 3 din Procesul-verbal nr. 4 privind desfășurarea licitației și procesului – verbal nr. 6 privind rezultatele licitației din 07 noiembrie 2022, se admite integral.

Se anulează pct. 3 din Procesul-verbal nr. 4 din 07 noiembrie 2022 privind desfășurarea licitației, în partea privind darea lotului II – a spațiului cu suprafața de 20 m.p. din holul IMSP CS Floreni amplasate în satul Floreni, str. Chișinăului, nr. 17.

Se anulează procesul – verbal nr. 6 din 07 noiembrie 2022 privind rezultatele licitației privind adjudecarea dreptului de locațiune a spațiului cu suprafața de 20 m.p. din holul IMSP CS Floreni amplasate în satul Floreni, str. Chișinăului, nr. 17.

Acțiunea de contencios administrativ inițiată de CMD „Modus Vivendi" S.R.L. împotriva Primăriei satului Floreni, Consiliului sătesc Floreni, terț Centrul de sănătate Floreni privind anularea actului administrativ – Referința nr. 47 din 27 februarie 2023 emisă de Primăria satului Floreni și subsecvent anularea deciziilor din actul administrativ privind: rezoluțiunea contractului nr. 04/20 din 02 aprilie 2020, refuzul la prelungirea Contractului nr. 04/20 din 02 aprilie 2020, dispunerea prin hotărâre judecătorească admiterea cererii CMD „Modus Vivendi" S.R.L. privind prelungirea Contractului nr. 04/20 din 02 aprilie 2020 de arendă, se respinge ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la ziua pronunţării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Anenii Noi (sediul Central).

Preşedintele şedinţei,
judecătorul specializat pentru examinarea
acțiunilor în contencios administrativ **Olga Fiodorov**