Instanța de fond: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani (jud. Liudmila Holeviţcaia)

Dosarul nr. 3a-1052/23 (2-21121692-02-3a-29082023)

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

16 decembrie 2025 mun. Chişinău

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

Având în componenţa sa:

Preşedintele şedinţei, judecătorul Mîra Ghenadie

Judecătorii Ghedrovici Nicolae şi Bostan Angela

Grefier Zabulica Ionela

Judecînd în şedinţă publică, cererea de apel declarată de „Grand Oil" SRL asupra hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 23 mai 2023, adoptată la acțiunea în contencios administrativ depusă de „Grand Oil" SRL împotriva Agenției Proprietății Publice privind anularea actului,

C o n s t a t ă:

<u>Obiectul acțiunii, circumstanţele cauzei:</u>

La data de 13 august 2021, „Grand Oil" SRL, s-a adresat în judecată cu acțiune de contencios administrativ împotriva Agenției Proprietății Publice solicitând anularea actului administrativ individual defavorabil – declarația de rezoluțiune a APP nr.***** din 09.06.2021 și a deciziei de soluționare a cererii prealabile – nr.***** din 03.08.2021, ca fiind ilegale

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

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

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

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

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

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

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

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

Invocând prevederile art.art.5, 6, 13, 78 alin.(1), 154 alin.(1), reiterează reclamanta că contractul de arendă încheiat între A.P.P. şi „Grand Oil" SRL, reprezintă un contract administrativ în sensul Codului administrativ, or, (a) Guvernul R.M. şi A.P.P., reprezintă nişte autorităţi publice, (b) au acţionat în regim de putere publică la emiterea H.G. nr.140/2019 şi la încheierea contractului de arendă, (c) au aplicat prevederile legale prin emiterea H.G. nr.140/2019 şi la încheierea contractului de arendă, în sensul exercitării atribuţiilor publice prevăzute de lege, care permit transmiterea în arendă a terenurilor proprietate publică a statului şi nu în ultimul rând, (d) terenul transmis în arendă, se află în proprietatea Republicii Moldova.

Cu referire la natura juridică a deciziei de rezoluţiune unilaterală a contractului, decizia A.P.P. nr.***** din 09.06.2021 (în continuare - decizia A.P.P.), prin care s-a dispus rezoluţiunea unilaterală a contractului de arendă, reprezintă un act administrativ individual ilegal defavorabil. Or, conform art.10 alin.(1) Cod administrativ: (1) Actul administrativ individual este orice dispoziţie, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Cu referire la caracterul ilegal al deciziei de rezoluţiune unilaterală a contractului de arendă, reiterează reclamnta, că conform deciziei A.P.P. s-a dispus rezoluţiunea unilaterală a Contractului de arendă, pe motiv că Grand Oil S.R.L. ar fi admis distrugerea potenţialului productiv al terenului agricol, prin acoperirea cu deşeuri din construcţii şi demolări. Subliniază reclamanta că, decizia A.P.P. prezintă indici de ilegalitate, privită prin prisma la mai multe teze, dintre care reliefează doar 2 (două) din cele mai importante: (a) Grand Oil S.R.L. nu a săvârşit fapte de distrugere a potenţialului productiv al terenului agricol, circumstanţă care reiese în mod explicit din lipsa probelor incriminatoare pentru a demonstra atare fapte; (b) chiar dacă de admis prin *reductio ad absurdum* că Grand Oil S.R.L. ar fi

săvârşit fapte de distrugere a potenţialului productiv al terenului agricol, prin acoperirea cu deşeuri din construcţii şi demolări, A.P.P. nu putea purcede la rezoluţiunea unilaterală a contractului de arendă, urmând ca aceasta să fie realizată doar prin intermediul instanţei de judecată, or, conform ar.14 alin.(1) din Legea nr.198/2003, care guvernează contractul de arendă, este prevăzut că: (1) Contractul de arendă se reziliază: a) prin acordul comun al părţilor contractante; b) prin hotărâre a instanţei judecătoreşti, la cererea uneia dintre părţile contractante, în legătură cu neexecutarea de către cealaltă parte a obligaţiilor contractuale specificate la alin.alin.(3) şi (4).

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

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

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

Similar, pct.1 la Nota din Anexa la Legea nr.1308/1997, prevede că: 1.Preţul normativ al terenurilor cu destinaţie agricolă se va calcula în funcţie de fertilitatea medie a solului stabilită pentru oraşul, satul (comuna) respectiv(ă) sau, la cererea proprietarului, în funcţie de fertilitatea solului stabilită pentru terenul respectiv. Anume din atare considerente, nu urmează a fi confundată bonitatea medie a

solului, indicată în scopul calculării preţului normativ al chiriei anuale a terenului agricol, cu bonitatea medie factologică a terenului transmis în arendă către Grand Oil S.R.L.

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

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

Examinând aceste imagini se observă că, prima depozitare de deşeuri a fost întreprinsă în perioada lunilor 7-10 ale anului 2011, când a fost executată săpătura pentru fundamentul primului bloc, alăturat terenului arendat în hotarele actuale, or, în imaginea luată în luna a 7-a a anului 2011, este ultima fotografiere cu terenul liber de deşeuri, depozitate ulterior, când dimensiunile depozitării deşeurilor, cresc direct proporţional cu creşterea numărului de clădiri pe terenurile alăturate.

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

07.2011 până în 2021, nu a reacţionat la poluarea acestui teren, însă când reclamanta a solicitat respectarea drepturilor sale de arendaş, contractate în iunie 2019, a fost acuzată de fapte care nu le-a întreprins.

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

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

Totodată, în cadrul unui control judiciar, instanţa de judecată dispune de posibilitatea legală de a verifica caracterul întemeiat al rezoluţiunii solicitate în mod unilateral de către una din părţile contractante, astfel încât să fie evitate orice abuzuri. Or, prin punerea în balanţă a intereselor părţilor contractante, legiuitorul a optat pentru protejarea intereselor arendaşului (e.g. locator, chiriaş etc.), astfel încât, atunci când arendatorul (e.g. locatorul, chiriaşul etc.), solicită rezoluţiunea unilaterală a contractului, este mai oportun de a examina legalitatea unei astfel de rezoluţiuni într-un termen de 1-2 ani, până obţine o hotărâre judecătorească definitivă, decât de admis un eventual abuz din partea arendatorului, astfel încât acesta să dispună în mod unilateral rezoluţiunea contractului, iar arendaşul să fie privat de perspectiva investiţională şi economică de care urma să beneficieze, pornind transmiterea în arendă a terenului, pe un termen de 25 (douăzeci şi cinci) ani.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cu referire la respectarea principiului legalităţii, Curtea Constituţională a statuat în Hotărârea nr.22 din 16.07.2015 că: [...] 50. Curtea notează importanţa principiului statului de drept pentru o societate democratică. Potrivit acestui principiu, autorităţile statale trebuie să respecte dispoziţiile legale în vigoare şi să se supună principiilor fundamentale ale Constituţiei. 51.Curtea relevă că la baza statului de drept, consacrat de articolul 1 alin. (3) din Constituţie, stă principiul legalităţii. Nici o lege şi nici un alt act juridic care contravine prevederilor Constituţiei nu are putere juridică (articolul 7 din Constituţie), iar respectarea

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

Cu referire la exercitarea dreptului discreţionar într-un mod arbitrar, citând prevederile art.art.16, 21, 92, 137 alin.(1)-(2), 225 alin.(2) din Codul administrativ, susține reclamanta cu referire la limitele de control a legalităţii actului administrativ în cadrul procedurii de contencios administrativ, decizia emisă, reprezintă o manifestare a dreptului discreţionar, exercitat de către A.P.P., în calitate de autoritate publică:(i) fără a fi luate în considerare toate faptele relevante; (ii) cu încălcarea limitelor legale ale dreptului discreţionar; (iii) contrar scopului acordat prin lege.

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

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

Susține reclamanta că, prin decizia emisă, APP aduce o ingerinţă în dreptul de proprietate al S.R.L. Grand Oil şi anume asupra (a) contractului de arendă şi (b) speranţei legitime de a realiza proiectul agroindustial, care de altfel constituie adevărate bunuri în sensul C.t.E.D.O. şi respectiv în sensul dreptului naţional, iar ingerinţa adusă acestora şi drepturilor care acestea le conferă, duce inevitabil la violarea dreptului de proprietate al întreprinderii S.R.L. Grand Oil. În jurisprudenţa

sa bine stabilită, printre altele în cauza Oneryildiz c. Turciei, Curtea Europeană a Drepturilor Omului (în continuare - "C.t.E.D.O."), a reiterat: [...] 124. Curtea reaminteşte că noţiunea de "bun" prevăzută în prima parte a articolului 1 al Protocolului nr. 1 are un conţinut autonom, care nu se limitează numai la proprietatea asupra bunurilor corporale şi care este independent de calificările formale din dreptul intern: ceea ce contează este de a examina dacă circumstanţele unei anumite cauze, analizate în ansamblul lor, pot fi recunoscute ca făcând reclamantul titular al interesului substanţial protejat prin această dispoziţie (a se vedea, mutatis mutandis, Ywierzinski c. Poloniei, nr. 34049/96, paragraf 63, CEDO 2001-VI). Astfel, pe lângă bunurile corporale, anumite alte drepturi şi cote-interese din acţiuni pot fi considerate ca "drepturi de proprietate" şi, deci, ca "bunuri" în sensul acestei prevederi (hotărârile Iatridis c. Greciei [GC], nr. 31107/96, paragraf 54, CEDO 1999-II, şi Beyeler c. Italiei [GC], nr. 33202/906, paragraf 100, CEDO 2000-I). Noţiunea de "bunuri" nu se limitează nici la "bunurile curente" şi poate acoperi valori patrimoniale, inclusiv creanţe, în virtutea cărora reclamantul poate pretinde că ar fi avut cel puţin "o speranţă legitimă" şi justificată de a obţine o beneficiere efectivă de dreptul său de proprietate (a se vedea, spre exemplu, Prince Hans-Adam 11 de Liechtenstein c. Germaniei [GC], nr. 42527/98, paragraf 83, CEDO 2001-VIII).

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

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

Cu referire la erorile statului care nu pot fi plasate pe umerii privaţilor, aduce la cunoştinţă faptul că, pe parcursul procedurilor administrative care au vizat încheierea contractului de arendă, S.R.L. Grand Oil, a acţionat cu bună-credinţă, conformându-se tuturor cerinţelor impuse de legislaţie şi de către autoritatea

publică. În contextul dat, pretinsele “iregularităţi”, “neconformităţi” invocate de către A.P.P., nicidecum nu pot fi puse pe umerii beneficiarului contractului de arendă, S.R.L. Grand Oil. Or, S.R.L. Grand Oil, nu este autoritatea care veghează legalitatea acţiunilor autorităţilor publice şi nici nu poate purta vreo vină pentru eventualele “omisiuni”, care pot face obiectul unor investigări ulterioare.

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

În contextul dat, consideră pe deplin pertinent şi concludent, precedentul C.t.E.D.O., cauza Gladysheva vs. Rusia, unde înaltul for european, a statuat cu titlu de principiu că: 80. [...] greşelile şi erorile autorităţilor statale, urmează să servească interesului persoanelor afectate, în special, unde alte interese conflictuale nu sunt la mijloc. Cu alte cuvinte, riscul pentru orice greşeală făcut de către Autorităţile Statale, urmează să cadă pe umerii Statului şi erorile nu urmează a fi remediate din contul persoanelor vizate (a se vedea Gashi, citată supra, § 40, şi, mutatis mutandis, Radchikov c. Rusiei, nr. 65582/01, § 50, 24 Mai 2007).

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

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

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

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

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

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

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

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

Potrivit art.30 Cod administrativ: (1) Autorităţile publice nu pot întreprinde măsuri cu efect retroactiv, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege. (2) Autorităţile publice nu pot întreprinde măsuri care să afecteze situaţiile juridice definitive sau drepturile dobândite, decât în situaţii în care, în condiţiile stabilite de lege, acest lucru este absolut necesar pentru interesul public.

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

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

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

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

Hotărîrea instanţei de fond ce constituie obiectul apelului:

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 23 mai 2023, s-a respins ca neîntemeiată acțiunea în contencios administrativ înaintată de Grand Oil”SRL împotriva Agenției Proprietății Publice privind anularea actului administrativ individual defavorabil – declarației de rezoluțiune

nr.*** din 09.06.2021 și a deciziei adoptate în procedura prealabilă – deciziei nr.***** din 03.08.2021, emise de Agenția Proprietății Publice.**

Verificarea admisibilității apelului:

Invocând ilegalitatea hotărârii instanței de fond, la 13 iunie 2023, SRL ”Grand Oil”, prin intermediul avocatului Vasile Josan a depus apel nemotivat asupra hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 23 mai 2023.

În conformitate cu prevederile art. 232 alin. (1) Cod administrativ, apelul se depune la instanţa de judecată care a emis hotărîrea contestată în termen de 30 de zile de la pronunţarea dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu stabileşte un termen mai mic. Instanţa de judecată care a emis hotărîrea contestată transmite neîntîrziat apelul împreună cu dosarul judiciar, după motivarea hotărîrii, instanţei de apel.

La caz, din materialele cauzei rezultă că, hotărîrea instanţei de fond a fost pronunţată public la 23 mai 2023, iar cererea de apel nemotivată a fost depusă la 13 iunie 2023 /f.d.98, vol.II/.

Prin urmare, Completul judiciar constată că, apelul declarat a fost depus în interiorul termenului prevăzut de legislator.

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

În speță, hotărârea motivată a fost notificată reprezentantului apelantei la data de 23 august 2023 /f.d.100, vol.II/, iar motivarea apelului a fost depusă la 21 septembrie 2023, adică cu respectarea prevederilor art. 232 alin. (2) Cod administrativ.

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

În susținerea apelului, reprezentantul apelantului SRL ”Grand Oil”, avocatul Vasile Josanu, a reiterat argumentele de fapt și de drept indicate în acțiunea depusă, menționând că, prima instanță eronat a conchis asupra netemeiniciei revendicărilor formulate în cererea de chemare în judecată. A solicitat admiterea apelului, casarea hotărîrii instanței de fond, cu emiterea unei noi decizii prin care pretențiile formulate în acțiune să fie admise integral.

Argumentele părții intimate vis-a-vis de apelul declarat:

Prin referința depusă la data de 11.10.2024, Agenției Proprietății Publice a solicitat respingerea apelului declarat de SRL ”Grand Oil”, cu menținerea hotărîrii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 23 mai 2023, ca fiind legală și întemeiată.

Argumentele participanţilor invocate în cadrul judecării apelului:

Reprezentantul apelantei SRL ”Grand Oil”, avocatul Josanu Vasile, în ședința instanței de apel a solicitat admiterea apelului pe motivele invocate, casarea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 23 mai 2023, cu emiterea unei noi decizii prin care pretențiile din acțiune să fie admise integral.

Reprezentantul intimatului Agenția Proprietății Publice, Cristina Procopovici în ședința instanței de apel a susținut argumentele indicate în referința depusă, a pledat pentru respingerea apelului declarat de SRL ”Grand Oil”, cu menținerea hotărîrii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 23 mai 2023, ca fiind legală și întemeiată.

Audiind participanţii la proces, studiind materialele dosarului şi înscrisurile administrate, verificând argumentele expuse în cererea de apel, Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru concluionează că, apelul declarat de SRL ”Grand Oil”este neîntemeiat și urmează a fi respins, cu menţinerea hotărîrii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 23 mai 2023, reieșind din următoarele considerente.

<u>Aprecierea instanţei de apel a argumentelor părţilor şi cadrului legal aplicabil speţei:</u>

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

Potrivit dispoziţiilor art.219 alin.(1), (3) Cod administrativ, *(1) Instanţa de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți. (3) 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.*

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

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

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

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

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

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

Completul de Contencios Administrativ al Curţii de Apel Centru, analizând legalitatea hotărârii pronunţate în raport cu prevederile art.225 Cod administrativ; art. 239 – 241 Cod de procedură civilă, constată că aceasta urmează a fi menţinută, or instanţa de fond, corect a elucidat şi constatat circumstanţele cauzei, a verificat şi apreciat obiectiv, probele prezente la materialele cauzei, stabilind corect circumstanțele de fapt și aplicând corect legislația pertinentă ce guvernează raportul litigios.

Materialul probatoriu administrat de la dosar, denotă următoarea stare de fapt:

<u>În fapt:</u>

Materialele cauzei atestă că, prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr.140 din 27.02.2019, Cu privire la transmiterea în arendă a unor terenuri (Monitorul Oficial nr.76-85/158 din 01.03.2019) s-a hotărît:

*1.Se transmite în arendă porţiunile de teren din terenul cu nr.cadastral *****, proprietate publică a statului, domeniul public aflat în folosinţa ÎS,,CVC Mileştii Mici" către SRL "Grand Oil", porţiunea de teren cu suprafaţa de 5,00 ha din terenul cu nr.cadastral *****, situat la intersecţia străzii *****, în scopul amplasării şi amenajării unui complex agroindustrial pentru obiective de infrastructură a agriculturii, pe un termen de 25 de ani.*

2. Agenţia Proprietăţii Publice va asigura formarea prin separare a terenurilor invocate în pct.1 şi transmiterea acestora în arendă prin încheierea contractelor de arendă cu SRL,,Grand Oil", SRL,,Palan" şi persoana fizică Melihova Ala, precum şi monitorizarea procesului de executare a contractelor de arendă şi a modului de utilizare a terenurilor respective.

3.Agenţia Proprietăţii Publice va asigura constituirea comisiei de transmitere, precum şi transmiterea în arendă a terenurilor menţionate la pct.1, formate ca

obiecte distincte, în termen de 30 de zile, în conformitate cu prevederile Regulamentului cu privire la modul de transmitere a bunurilor proprietate publică, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr.901/2015. 4.Plata pentru arenda terenurilor agricole va fi determinată conform Legii nr. 1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului, iar mijloacele financiare încasate din arendă vor fi transferate în bugetul de stat.

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

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

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

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

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

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

Prin răspunsul Agenției Proprietății Publice nr.05-05-37 din 04.01.2022, reclamantul a fost atenționat că reieșind din contractul de arendă, precum și prevederile art.1296 alin.(1) Cod civil, Agenția Proprietății Publice nu și-a asumat obligația de a oferi suportul administrativ necesar pentru schimbarea modului de folosință a terenului transmis în arendă. Mai mult ca atît, terenul cu nr.cadastral ***** și ***** fac parte din cele enumerate în Legea nr.668/95, prin care a fost aprobată Lista unităților ale căror terenuri destinate agriculturii rămân în proprietatea statului, neputând fi înstrăinate, și astfel fac parte din domeniul public al statului. Reieșind din aceasta, pentru schimbarea modului de folosință a terenului transmis în arendă SC„Grand Oil"SRL, urmează a fi modificată Legea nr.668/95, atribuție care depășește sfera de competență a Agenției Proprietății publice. Drept motiv pentru emiterea declarației de rezoluțiune nr.***** din 09.06.2021 a servit neexecutarea obligațiilor contractuale de către arendaș, și anume a celei prevăzute de art.1296 alin.(3) lit.b) Cod civil, în conformitate cu care arendașul este obligat să mențină potențialul productiv al bunurilor arendate, în cazul terenului nr.cadastral ***** fiind constatată degradarea acestuia, prin acoperirea cu deșeuri din construcții și demolări. Astfel fiind, culpa ce a determinat încetarea prin rezoluțiune a cotractului de arendă nr.8 din 12.06.2019 este a arendașului SC„Grand Oil"SRL, acesta neputând pretinde de la arendator vreo despăgubire rezultată din respectiva încetare a contractului (f.d.9-10, vol.II).

La data de 25.06.2021, SRL "Grand Oil" s-a adresat cu o cerere prealabilă către Agenția Proprietății Publice prin care a solicitat anularea/revocarea deciziei nr.***** din 09.06.2021 (f.d.25-28, vol.I).

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

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

Admisibilitatea acțiunii:

Prevederi relevante ale Codului administrative sunt următoarele:

Articolul 20. *Acţiunea în contencios administrativ*

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

Articolul 206. *Felurile acţiunilor în contencios administrativ*

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

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

Reieșind din cerințele formulate, rezultă că, acțiunea reclamantului este una în contestare.

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

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

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

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

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

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

Articolul 17. *Dreptul vătămat*

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

Articolul 39. *Accesul liber la justiţie*

(1) Controlul judecătoresc al activităţii administrative este garantat şi nu poate fi îngrădit.

(2) Orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art.17 sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanţei de judecată competente.

Articolul 189. *Înaintarea acţiunii în contencios administrativ*

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

Articolul 10. *Actul administrativ individual*

(1) Actul administrativ individual este orice dispoziţie, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Articolul 11. *Categoriile actelor administrative individuale*

(1) Actele administrative individuale pot fi:

a) acte defavorabile – actele care impun destinatarilor lor obligaţii, sancţiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat;

Instanța de apel remarcă că, actele administrative contestate – declarația de rezoluțiune a APP nr.***** din 09.06.2021 și a deciziei de soluționare a cererii prealabile – nr.***** din 03.08.2021, constituie acte administrative defavorabile reclamantei.

Articolul 19. *Cererea prealabilă*

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

Articolul 162. *Scopul procedurii prealabile*

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

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

(3) Cererea prealabilă poate fi îndreptată spre:

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

b) emiterea unui act administrativ individual.

Articolul 208. *Respectarea procedurii prealabile*

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

După cum rezultă din materialele cauzei elucidate anterior, urmează că, cauza dată este exceptată de la respectarea procedurii prealabile.

Articolul 209. *Termenul de înaintare a acţiunii în contencios administrativ*

(1) Acţiunea în contestare şi acţiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la:

b) data comunicării sau notificării actului administrativ individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă.

Astfel, coroborând prevederile normelor legale citate anterior, cu circumstanțele de fapt ale cauzei, Completul judiciar statuează că, în temeiul prevederilor art. 209 alin. (2) Cod administrativ, acțiunea înaintată de SRL ”Grand Oil” la 13.08.2021, a fost depusă în instanța de contencios administrativ în termen, cît și cu respectarea procedurii prealabile, din care motive, instanța de fond corect a conchis asupra admisibilității acțiunii și a reținut spre examinare fondul cerințelor formulate în acțiune.

Referitor la fondul acţiunii.

Prevederi relevante ale Codului administrative sunt următoarele:

Articolul 224. *Hotărîrile instanţei de judecată*

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

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

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

Prin hotărârea **Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 23 mai 2023**, s-a respins ca neîntemeiată acțiunea în contencios administrativ înaintată de Grand Oil”SRL împotriva Agenției Proprietății Publice privind anularea actului administrativ individual defavorabil – declarației de rezoluțiune nr.***** din 09.06.2021 și a deciziei adoptate în procedura prealabilă – deciziei nr.***** din 03.08.2021, emise de Agenția Proprietății Publice.

Judecând cauza în ordine de apel, Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Centru conchide că soluția fondului este una întemeiată, urmând a fi menținută, din considerentele ce vor fi expuse în continuare.

LEGISLAȚIA PERTINENTĂ

Codul civil al Republicii Moldova nr.1107-XV din 06.06.2002, Republicat: Monitorul Oficial al R.Moldova nr.66-75 art.132 din 01.03.2019, Monitorul Oficial al R.Moldova nr.82-86 art.661 din 22.06.2002:

Articolul 916. Rezoluţiunea pentru neexecutare esenţială

(1) Creditorul are dreptul la rezoluţiune dacă neexecutarea de către debitor a obligaţiei contractuale este esenţială.

(2) Neexecutarea obligaţiei contractuale este esenţială în unul dintre următoarele cazuri:

a) ea privează în mod substanţial creditorul de ceea ce se putea aştepta în baza contractului, în raport cu întregul raport contractual sau tranşa supusă rezoluţiunii, cu excepţia cazului în care la momentul încheierii contractului debitorul nu a prevăzut şi nici nu putea să prevadă în mod rezonabil acel rezultat;

b) executarea întocmai a obligaţiei ţine de esenţa contractului;

c) ea este intenţionată sau din culpă gravă;

d) dă creditorului motiv să creadă că nu poate conta pe executarea din partea debitorului în viitor.

Articolul 916. Declaraţia de rezoluţiune

(1) Dreptul la rezoluţiune se exercită de către partea îndreptăţită prin declaraţie scrisă notificată celeilalte părţi contractante.

(2) Partea îndreptăţită, dacă invocă un interes justificat, poate, în locul rezoluţiunii conform alin.(1), să ceară instanţei de judecată să declare rezoluţiunea prin hotărîre judecătorească. În condiţiile Codului de procedură civilă, partea îndreptăţită poate modifica acţiunea în declarare a rezoluţiunii într-o acţiune în executare silită a obligaţiei contractuale şi invers.

(3) În cazul în care notificarea făcută conform art.917 prevede rezoluţiunea de plin drept dacă debitorul nu execută în termenul suplimentar acordat prin notificare, rezoluţiunea operează, fără vreo altă declaraţie, la expirarea respectivului termen sau a unei perioade rezonabile după notificare (care trebuie să fie mai lungă decît termenul acordat prin notificare).

Articolul 1082. Întregirea efectelor contractului

(1) Contractul produce nu doar drepturile, obligaţiile şi alte efecte juridice stipulate expres de părţi, dar şi efectele juridice care rezultă, în următoarea ordine, din:

a) dispoziţiile legale imperative;

b) dispoziţiile legale dispozitive, în măsura în care de la ele nu s-a derogat;

c) practicile statornicite între părţi şi uzanţele aplicabile;

d) principiul bunei-credinţe şi cel al echităţii.

(2) Dispoziţiile legale imperative substituie clauzele care contravin lor, sub rezerva dispoziţiilor legale în materie de nulitate.

(3) Contractul produce efectele rezultate din sursele prevăzute la alin.(1) lit.c) şi d) în măsura în care ele sînt compatibile cu natura şi scopul contractului, precum şi cu circumstanţele în care a fost încheiat contractul.

Articolul 1084. Rezoluţiunea

(1) Un contract nu poate fi rezolvit decît în temeiurile prevăzute de lege sau prin acordul părţilor.

(2) Una sau ambele părţi îşi pot rezerva în mod expres prin contract dreptul la rezoluţiune pentru neexecutarea obligaţiilor, pentru alte motive sau fără motiv.

(3) Contractul prin care părţile provoacă rezoluţiunea (contract de rezoluţiune) trebuie să fie încheiat în forma cerută de lege pentru contractul supus rezoluţiunii.

(4) Rezoluţiunea se aplică tuturor tipurilor de contracte, indiferent de modul de executare ori durata în timp.

Articolu1288 Contractul de arendă

(1) Prin contractul de arendă, o parte (arendator) se obligă să dea celeilalte părţi (arendaş) un teren agricol şi/sau alte bunuri agricole în posesie şi folosinţă pe o durată determinată, iar aceasta se obligă să efectueze plata de arendă.

Articolul 1296. Obligaţiile părţilor

(3) Arendaşul este obligat:

a) **sa folosească bunurile arendate ca un bun proprietar, conform clauzelor contractului**;

b) **să menţină potenţialul productiv al bunurilor arendate**, să le restituie, la expirarea termenului stipulat în contract, în starea corespunzătoare clauzelor contractului, ţinîndu-se cont de gradul de uzură;

c) să achite plata pentru arendă în termenul şi în modul stabilit;

d) să achite impozitele şi alte plăţi prevăzute de legislaţie, în cazul în care contractul nu prevede altfel;

e) să predea arendatorului cartea istoriei cîmpurilor, întocmită cu cel puţin 3 ani pînă la data încetării sau rezoluţiunii arendei;

f) **să respecte alte condiţii prevăzute de legislaţie sau de contract**.

Articolul 1298. Rezoluţiunea arendei

(1) Afară de alte cazuri prevăzute de lege sau contract, arendatorul are dreptul de a declara rezoluţiunea arendei dacă arendaşul:

a) nu a notat arenda în registrul bunurilor imobile sau, după caz, nu a înregistrat contractul în registrul contractelor de arendă în termenul prevăzut la art.1293 alin.(5);

b) refuză fără justificare să ia în arendă bunurile agricole stipulate în contract;

c) a înrăutăţit starea bunurilor astfel, încît ea nu poate fi restabilită pînă la expirarea termenului arendei.

(2) Arendaşul are dreptul să declare rezoluţiunea arendei în cazul în care:

a) arendatorul refuză să dea în arendă bunurile stipulate în contract, nu le-a transmis la timp ori face imposibilă exploatarea bunurilor arendate, cu excepţia cazului în care aceste împrejurări sînt imputabile arendaşului;

b) bunurile arendate au ajuns într-o stare inutilizabilă din cauza unor evenimente în afara controlului său.

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

Raportând prevederile normelor citate la circumstanțele cauzei, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru reține că, Agenția Servicii Publice a acționat în limitele prevederilor legale la emiterea deciziei contestate.

Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Chentru reține că, prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr.140 din 27.02.2019, Cu privire la transmiterea în arendă a unor terenuri (Monitorul Oficial nr.76-85/158 din 01.03.2019) potrivită căreia a hotărît: 1.Se transmite în arendă porțiunile de teren din terenul cu nr.cadastral *****, proprietate publică a statului, domeniul public aflat în folosința ÎS„CVC Mileștii Mici” către SRL„Grand Oil”, porţiunea de teren cu suprafaţa de 5,00 ha din terenul cu nr.cadastral *****, situat la intersecţia străzii *****, în scopul amplasării şi amenajării unui complex agroindustrial pentru obiective de infrastructură a agriculturii, pe un termen de 25 de ani. 2. Agenţia Proprietăţii Publice va asigura formarea prin separare a terenurilor invocate în pct.1 şi transmiterea acestora în arendă prin încheierea contractelor de arendă cu SRL„Grand Oil”, SRL„Palan” şi persoana fizică Melihova Ala, precum şi monitorizarea procesului de executare a contractelor de arendă şi a modului de utilizare a terenurilor respective. 3.Agenţia Proprietăţii Publice va asigura constituirea comisiei de transmitere, precum şi transmiterea în arendă a terenurilor menţionate la pct.1, formate ca obiecte distincte, în termen de 30 de zile, în conformitate cu prevederile Regulamentului cu privire la modul de transmitere a bunurilor proprietate publică, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr.901/2015. 4.Plata pentru arenda terenurilor agricole va fi determinată conform Legii nr. 1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului, iar mijloacele financiare încasate din arendă vor fi transferate în bugetul de stat.

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

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

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

Prin declarația de rezoluțiune nr.***** din 09.06.2021, Agenția Proprietății Publice a comunicat SRL”Grand Oil” că, din materialele acumulate şi prezentate Agenţiei de către Inspectoratul pentru Protecţia Mediului, şi din constatările efectuate la faţa locului, rezultă că potenţialul productiv al lotului de teren agricol nr.cadastral *****, ce constituie obiectul contractului de arendă nr.8 din 12.06.2019, a fost distrus complet prin acoperirea cu deşeuri din construcţii şi demolări. Astfel fiind, neonorarea de către arendaş a obligaţiei de menţinere a potenţialului productiv a terenului agricol nr.cadastral ***** constituie o încălcare de către acesta a respectivei obligaţii contractuale. În acest context, a subliniat autoritatea pârâtă că menţinerea potenţialului productiv al unui teren cu destinaţie agricolă transmis în arendă, ţine de esenţa contractului de arendă, deoarece distrugerea fertilităţii solului face imposibilă utilizarea ulterioară a terenului conform destinaţiei. Reieşind din cele expuse, dat fiind faptul că arendaşul SC„Grand Oil”SRL nu şi-a onorat o obligaţie contractuală ce ţine de esenţa contractului, Agenţia Proprietăţii Publice, în calitatea sa de arendator în cadrul contractului de arendă nr.8 din 12.06.2019, privind transmitea în posesie şi folosinţă a terenului cu destinaţie agricolă, nr.cadastral *****, a declarat rezoluţiunea contractului nominalizat, rezoluţiune care-şi produce efectele de la recepţionarea prezentei declaraţii de către arendaş. Subsidiar, a solicitat, într-un termen de 7 zile de la recepţionarea prezentei declaraţii, restituirea posesiei terenului cu nr. cadastral *****, în starea în care a fost transmis arendaşului la

încheierea contractului de arendă, inclusiv prin efectuarea înregistrărilor corespunzătoare în Registrul Bunurilor Imobile (f.d.22-24, vol.I).

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

Potrivit raportului tehnic al lucrărilor complexe în scopul determinării suprafeței supuse ramblerei cu deșeuri și volumului de deșeuri depozitate pe terenul agricol, proprietate publică a statului, cu nr.*****, întocmit la 02.07.2021, de către inginerul Î.S.„Institutul de Proiectări pentru Organizare a Teritoriului”, în concluzii s-a constatat că: ***suprafața terenului afectată urmare lucrărilor de rambliere a deșeurilor pe terenul cu nr.cadastral 0100120.014, transmis în arendă către SRL„Grand Oil” constituie 3,7510 ha din total 5,0000 ha. Volumul deșeurilor deppozitate pe terenul cu nr.cadastral 0100120.014 constituie 114 500 m.c.*** (f.d.88-95, vol.I).

Potrivit materialelor investigațiilor pedologice în scopul determinării stării solurilor pe suprafața de teren rambliată cu deșeuri/roci depoziatată pe terenul agricol proprietate publică a statului cu numărul cadastral *****, amplasat în extravilanul or.Codru, mun.Chișinău(str.Grenoble), efectuate de Î.S.„Institutul de Proiectări pentru Organizare a Teritoriului”, în concluzii a constatat:

1.În rezltatul investigaţiilor pedologice de cîmp, lucrărilor de laborator şi birou, comparând datele redate în tabelele 1 şi 2, a fost stabilit că din învelişul de sol iniţial pe terenurile (proprietate publică a statului): cu numărul cadastral: ***** cu sprafaţa de 5,0 ha a fost afectată o suprafață de 3,2868 ha; din terenul cu nr.cad.***** din suprafaţa de 78,9418 ha a fost parţial afectată/deteriorată (înhumată cu roci) suprafaţa de 0,5364 ha.

2. Nota de bonitate medie ponderată a solului cu numărul cadastral: ***** în comparaţie constituie:-în anul 2011-50 puncte; -în anul 2021 - 24 puncte (a fost luată în calcul suprafaţa formaţiunilor geologice cu nota de bonitate de 5 puncte. Ca rezultat nota de bonitate medie ponderată pe sector a deminuat cu 26 puncte.

3. Nota de bonitate medie ponderată a solului pe suprafaţa deteriorată/înhumată a terenului cu numărul cadastral: ***** în comparaţie constituie:-în anul 2011-30 puncte; -în anul 2021 - 5 puncte (nota de bonitate a rocilor aşternute). Ca rezultat, nota de bonitate medie ponderată a solului pe suprafaţa afectată a diminuat cu 25 puncte.

4. Volumul stratului humifer iniţial pe terenul cu nr.cad. ***** constituia: în anul 2011 - 24102 m^3, din care volumul stratului fertil (H_1) cu conţinutul de humus mai mare de 2% - 6670 m^3, Volumul stratului poteţial fertil (H_2) cu conţinutul de humus 2-1% costituie 17432 m^3;

5. După investigaţiile din anul 2021 pe terenul cu nr.cad. ***** a fost stabilit, că volumul stratului humifer constituie 9878 m^3, din care volumul stratului fertil (H_1) cu conţinutul de humus mai mare de 2% constituie 2992 m^3, cel potenţial fertil (H_2) cu conţinutul de humus 2-1% constituie - 6886 m^3. Total au fost înhumate şi decopertate 14224 m^3, din care volumul stratului fertil (H_1) cu conţinutul de humus mai mare de 2% constituie 3678 m^3, volumul stratului potenţial fertil (H_2) cu conţinutul de humus 2-1% constituie 10546 m^3.

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

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

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

Prin răspunsul Agenției Proprietății Publice nr.05-05-37 din 04.01.2022, reclamantul a fost atenționat că reieșind din contractul de arendă, precum și prevederile art.1296 alin.(1) Cod civil, Agenția Proprietății Publice nu și-a asumat obligația de a oferi suportul administrativ necesar pentru schimbarea modului de folosință a terenului transmis în arendă. Mai mult ca atît, terenul cu nr.cadastral ***** și ***** fac parte din cele enumerate în Legea nr.668/95, prin care a fost aprobată Lista unităților ale căror terenuri destinate agriculturii rămân în proprietatea statului, neputând fi înstrăinate, și astfel fac parte din domeniul public al statului. Reieșind din aceasta, pentru schimbarea modului de folosință a terenului transmis în arendă SC„Grand Oil"SRL, urmează a fi modificată Legea nr.668/95, atribuție care depășește sfera de competență a Agenției Proprietății publice. Drept motiv pentru emiterea declarației de rezoluțiune nr.***** din 09.06.2021 a servit neexecutarea obligațiilor contractuale de către arendaș, și

anume a celei prevăzute de art.1296 alin.(3) lit.b) Cod civil, în conformitate cu care arendașul este obligat să mențină potențialul productiv al bunurilor arendate, în cazul terenului nr.cadastral ***** fiind constatată degradarea acestuia, prin acoperirea cu deșeuri din construcții și demolări. Astfel fiind, culpa ce a determinat încetarea prin rezoluțiune a cotractului de arendă nr.8 din 12.06.2019 este a arendașului SC „Grand Oil" SRL, acesta neputând pretinde de la arendator vreo despăgubire rezultată din respectiva încetare a contractului (f.d.9-10, vol.II).

Raportând prevederile legale enunțate, Completul judiciar reține că, Agenția Proprietății Publice în mod legal și întemeiat a decis declararea rezoluțiunii contractului de arendă nr.8 din 09.06.2021. Or, la caz se reține că, motivul rezoluțiunii constă în neexecutarea de către reclamant a unei obligații contractuale esențiale, și anume: ***de a menține potențialul productiv al terenului arendat cu destinație agricolă***, ***fapt ce ține de esența contractului de arendă a terenului cu destinație agricolă*** în scopul amenajării unui complex agroindustrial pentru obiective de infrastructură a agriculturii.

Completul judiciar va respinge ca neîntemeiate argumentele apelantei/reclamante „Grand Oil" SRL, precum că, Agenția Proprietății Publice putea purcede la rezoluțiunea contractului de arendă, doar prin mecanismul judiciar, prin depunerea unei acțiuni în instanța de judecată, așa cum prevede art. 14 din Legea nr. 198/2003. Or, art.921 Cod civil prevede „Dreptul la rezoluțiune se exercită de către partea îndreptățită prin declarație scrisă notificată celeilalte părți contractante".

Prin urmare, arendatorul - Agenția Proprietății Publice, în deplină legalitate a emis notificarea de rezoluțiune nr. ***** din 09.06.2021. Or, prevederile art. 921 alin.(2) Cod civil confirmă faptul că în mod prioritar rezoluțiunea se efectuează prin declarație scrisă, și poate fi solicitată prin intermediul instanței de judecată, doar dacă se invocă un interes justificat „Partea îndreptățită, dacă invocă un interes justificat, poate, în locul rezoluțiunii conform alin.(1), să ceară instanței de judecată să declare rezoluțiunea prin hotărâre judecătorească".

În acest context, instanța de apel remarcă că, Legea nr.198/2003 cu privire la arenda în agricultură nu este aplicabilă raportului juridic litigios, din motiv că legea respectivă, atât la momentul încheierii contractului de arendă, cât și la momentul emiterii notificării de rezoluțiune, era abrogată.

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

Conform art.154 Cod administrativ, (1) Un raport juridic în domeniul dreptului public poate fi întemeiat, modificat sau stins prin contract administrativ, dacă aceasta nu contravine prevederilor legii. În special, autoritatea publică poate

încheia, în locul emiterii unui act administrativ individual, un contract administrativ cu persoana căreia i-ar fi adresat actul administrativ.

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

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

Cu referire la argumentele apelantului precum că la încheierea contractului de arendă nr.8 din 12.06.2019 părțile nu au convenit asupra bonității medii a solului de pe terenul transmis în arendă, Completul judiciar le apreciază critic. Or, însăși apelantul a anexat la cererea de chemare în judecată contractul de arendă, una dintre anexele căruia este borderoul de calcul a prețului de arendă. Conform acestui act, bonitatea medie a solului de pe terenul transmis în arendă este de 65 grade.

În circumstanțele descrise, instanța de fond corect a concluzionat că apelantul/reclamant la momentul semnării contractului de arendă nu a obiectat în privința stabilirii bonității medie a solului de 65 grade și nici în privința tarifului chiriei, or, în situația în care apelantul susține că nu este de acord cu bonitatea medie stabilită de 65 grade, anume apelantul urma să se adreseze la Institutul de Pedologie, Agrochimie și Protecție a Solului, pentru stabilirea bonității solului.

Astfel, odată ce la momentul semnării contractului de arendă, precum și a actului de transmitere în arendă a terenului, apelantul nu a avut obiecții la bonitatea medie a solului stabilită potrivit borderoului de calcul (parte integrantă a contractului de arendă), se constată că apelantul a acceptat clauzele contractuale stabilite, respectiv a fost de acord cu bonitatea medie stabilită în pct. 4 din borderoul de calcul al prețului de arendă a terenului agricol (parte integrantă a contractului de arendă).

Cu referire la alegațiile apelantului/reclamant privind depozitarea deșeurilor și materialelor de construcție de către terțe persoane înaintea încheierii contractului de arendă nr. 8 din 12.06.2019, Comăpletul judiciar le apreciază ca fiind declarative, iar instanța de fond corect a reținut faptul că terenul cu nr. cadastral *****, care a fost divizat din terenul cu nr. cadastral *****, anterior semnării contractului de arendă nr. 8 din 12.06.2019 s-a aflat tot în posesia apelantului „Grand Oil" SRL în temeiul contractului de arendă a terenurilor nr. 119- S/2017 din 01.11.2017 încheiat între ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici" și „Grand Oil" SRL.

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

Astfel, Agenția Proprietății Publice depunând diligența necesară, prin adresarea nr. 05-05-5260 din 17.10.2020 a informat apelantul că APP examinează măsura în care faptele menționate corespund prevederilor contractuale și legale, asumate de arendaș, în urma semnării contractului de arendă nr. 8 din 12.06.2019 și în general posibilitatea menținerii 8 numitului contract. Indiferent de aceasta, *Agenția Proprietății Publice a solicitat arendașului „Grand Oil" SRL restabilirea potențialului productiv, însă „Grand Oil" SRL nu și-a onorat obligațiile contractuale/legale de a menține/restabili potențialul productiv al terenului arendat.*

Prin urmare, instanța de fond just a stabilit că reclamantul a admis neexecutarea condițiilor contractuale și nu a asigurat menținerea potențialului productiv al terenului arendat.

În circumstanțele expuse, ținând cont de cadrul legal precitat, argumentele reclamantei/apelante nu pot fi reținute, or, Agenția Proprietății Publice a respectat cerințele de legalitate a activității administrative desfășurate, și anume: a comunicat apelantului despre obligativitatea restabilirii potențialului productiv al terenului agricol; însă, ultimul nu s-a conformat; a emis actul administrativ individual defavorabil - declarația de rezoluțiune nr. ***** din 09.06.2021, care este motivat în fapt și în drept; a examinat cererea prealabilă în limita termenului stabilit de lege și a notificat rezultatul examinării cererii prealabile destinatarului - SRL ''Grand Oil".

Autoritatea publică pârâtă, în vederea asigurării interesului public în temeiul prevederilor art.159 alin.(2) Cod administrativ, întemeiat a dispus rezilierea(rezoluțiunea) contractului de de arendă pentru a preveni sau a înlătura dezavantajele grave care împiedică bunăstarea comună, bunăstarea comună a Statului Republica Moldova, or, în cazul în care nu a fost respectată condiția menținerii potențialul productiv al terenului agricol, care este proprietate a statului,

există riscul de imposibilitate a folosirii terenului menționat conform destinației agricole.

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

Mai mult ca atât, apelantul SRL”Grand Oil” a avut posibilitate să se opună rezilierii contractului și să înlăture deficiențelor semnalate de către APP, însă de către acetsa nu au fost întreprinse careva măsuri în acest sens.

Cu referire la alegațiile apelantei precum că actul administrativ individual nu a fost motivat și că apelantul nu a fost audiat, Completul judiciar reține că instanța de fond corect a stabilit că, neaudierea reclamantului, nu poate fi reținută de inatanță ca temei de ilegalitate, deoarece audierea poate fi atât verbală, cât și scrisă, din materialele dosarului rezultând respectarea formei scrise, ce se confirmă prin corespondența realizată între părți, în special și notificarea prealabilă realizată de pârât/arendator.

Completul judiciar va respinge ca neîntemeiat și argumentul apelantului precum că hotărârea primei instanțe este una ilegală și arbitrară, iar motivarea nu demonstrează că instanța a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce i-au fost prezentate de reclamantă.

Or, analizând conținutul hotărârii contestate, Completul judiciar reține că hotărârea primei instanțe este una legală, motivată și bine argumentată, făcând referire la normele de drept material și procedural, dând o apreciere probelor prezentate de către părți, determinând circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciind corect caracterul raportului juridic dintre părți, aplicând legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii, având o motivație și o analiză clară.

Generalizînd cele expuse supra, Completul judiciar concluzionează că instanța de fond întemeiat a respins pretențiile reclamantei cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil – declarației de rezoluțiune nr.***** din 09.06.2021 și a deciziei adoptate în procedura prealabilă – deciziei nr.***** din 03.08.2021, emise de Agenția Proprietății Publice,

Urmare a constatărilor detaliate supra vis-a-vis de circumstanțele faptice ale cazului dedus judecării în ordine de apel, Colegiul concluzionează că, argumentele

expuse de către partea apelantă în cererea de apel sunt lipsite de substanță obiectivă, iar instanța de fond - reieșind din cumulul probelor administrate, a soluționat cauza sub toate aspectele de fapt și de drept, în consecință hotărârea emisă fiind legală şi întemeiată, în corespundere cu art. 130 CPC.

Prin prisma acestor constatări, Completul judiciar concluzionează că la caz dubiul judiciar a fost înlăturat, netemeinicia cerințelor părții apelante a fost demonstrată, iar argumentele invocate de către „Grand Oil" SRL poartă caracter pur formal.

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

Sintetizând cele detaliate mai sus, statuând cu certitudine că argumentele părții apelante sunt neîntemeiate, iar hotărârea instanţei de fond este legală și întemeiată, Completul de Contencios Administrativ conchide a respinge apelul declarat de „Grand Oil" SRL şi a menţine hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 23.05.2023.

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

D E C I D E :

Apelul declarat de „Grand Oil" SRL, ***se respinge.***

Se menține hotărîrea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 23.05.2023.

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

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

Președintele completului,

Judecătorul Mîra Ghenadie

Judecătorii Ghedrovici Nicolae

Bostan Angela