Dosarul nr. 3-9/25
2-25018018-24-3-11022025

HOTĂRÎRE
În numele Legii

29 ianuarie 2026 or.Criuleni
Judecătoria Criuleni,sediul Central,
Instanța în următoarea componență:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Arapu-Buțco Alina
Grefier Nichitin Oxana

Cu prezența Reprezentantului pîrîtului Consiliului local Zăicana, r-nul Criuleni, a copîrîtului primarului s.Zăicana, r-nul Criuleni
În lipsa reclamantului, „Agro-Meridian" SRL și a terțului interest Oficiului Teritorial Chişinău al Cancelariei de Stat, citați legal,

a examinat în şedinţa de judecată publică, în procedura contenciosului administrativ, cererea de chemare în judecată înaintată de S.R.L. "AgroMeridian" împotriva Consiliului local Zăicana, r-nul Criuleni, primarului s.Zăicana, r-nul Criuleni, terț interesat: Cancelaria de Stat, Oficiul teritorial Chișinău, cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil și încasarea cheltuielilor de judecată

Cerere de aple nemotivat depusă de S.R.L. "AgroMeridian" la 03 februarie 2026, hotărîrea redactată la 09 februarie 2026.

A CONSTATAT:

Argumentele părţilor la proces:

La 11.02.2025, „Agro-Meridian" SRL a depus cerere de chemare în judecată către Consiliul local Zăicana, r-nul Criuleni, cu privire la anularea actului administrativ- Decizia nr.1/13 din 29 februarie 2024, "Cu privire modificarea clauzei contractuale a contractului de transmitere în arendă și încasarea tuturor cheltuielilor judiciare".

În susținerea cerințelor formulate de parte, aceasta indică că actul contestat nu conține informația cu privire la exercitarea căilor de atac și la caz, fiind aplicabile prevederile art. 165 alin. (2) CA.

La fel, menționează că deși a fost respectată calea prealabilă, partea contrar cerințelor art.167 alin. (3) CA, a oferit răspuns cu depășirea termenului.

Consideră că actul adoptat a cărui anulare îl solicită contravine normelor procedurale deoarece decizia adoptată a fost adoptată în data de 29 februarie 2024, dar a fost semnată de președintele ședinței și secretarul acesteia în data de 07.03.2024. În actul adoptat s-a menționat că clauza contractuală urmând a fi aplicată din data de 01.03.2024, ceea ce contravine cerințelor art.30 CA.

Susține că actul adoptat contravine cerințelor art. 118 alin. (1-3) CA, nefiind unul motivat pe motivele de fapt și de drept, ce au determinat majorarea costurilor, fără a fi prezentate probe în sensul respectiv.

Indicarea sumară a normelor de drept, nu poate fi apreciată ca o motivare corespunzătoare a soluției adoptate, care să corespundă principiului transparenței și comprehensibilității.

Atrage atenția că actul administrativ contestat a fost emis cu încălcarea procedurii stabilite, ceea ce poartă un caracter neproporțional scopului urmărit, fapt care duce la anularea acestuia.

Mai arată că conform contractului părțile au prevăzut că prețul pentru arendă va fi revăzut odată la 5 ani.

Legea nr. 198 din 15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură, a fost abrogată în data de 01.03.2019, prin urmare în speță intervenit și fiind aplicabile normele Codului civil, și anume art. 1308 alin. (3) Cod civil.

A mai făcut referire la Metodologia de stabilire a cuantumului redevenței/chiriei minime pentru folosirea terenurilor fondului apelor și a consecințelor hidrotehnice. La anexa nr.1 din Regulamentul cu privire la valorificarea terenurilor fondului apelor și a construcțiilor hidrotehnice, aprobate prin Hotărârea de Guvern nr.403 din 05.07.2024., care prevede un mecanism unic de calcul al cuantumului redevenței/chiriei minime pentru folosirea terenurilor fondului apelor și a chiriei pentru construcțiile hidrotehnice transmise în folosință cu titlu oneros.

Încât potrivit acestui calcul chiria minimă anume pentru terenul fondului apelor în cauză constituind suma de 978,35 de lei. Acest cuantum minim al chiriei anuale rezultă din faptul, că această construcție face parte din terenul fondului apelor închiriat, precum și termenul arendei în contract este egală cu durata funcțională utilă a construcției inginerești, dar și cheltuielile de întreținere și de exploatare a construcției hidrotehnice, efectuate de către arendaș reduce justificarea taxei suplimentare la zero.

Avînd în vedere că plata inițială stabilită prin contractul de arendă fiind în valoare de 4000 de lei conform rezultatelor licitației, procesului-verbal nr.40 din 03.12.2012, consideră că actul adoptat este unul abuziv ce contravine cerințelor art. 930, 1069, 1074, 1069 Cod civil.

Partea și-a întemeiat cerințele pe prevederile art. 21, 30, 31, 118, 189, 209, 214, 224 alin. (1) lit.a), 225 Cod administrativ.

Prin încheierea Judecătoriei Criuleni din 19.03.2025, cererea formulată de „Agro-Meridian" SRL privind suspendarea executării deciziei Consiliului locala Zăicana nr.1/13 din 29 februarie 2024, „Cu privire la modificarea clauzei contractuale a contractului de transmitere în arendă" înserată în acțiunea depusă împotriva Consiliului locala Zăica, r-nul Criuleni, primarul s.Zăicana, terț interesat Cancelaria de Stat oficiul teritorial Chișinău, cu privire anularea actului administrativ individual defavorabil, a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia completului specializat în examinarea acțiunilor în contencios administrativ din cadrul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru, a fost respins recursul declarat de administratorul Jembei Gheorghe în interesele „Agro-Meridian" SRL.

Poziția părții pîrîte Consiliul raional Criuleni, ultimii nu au depus referință, prin care s-ar fi expuse motivat pe marginea cerințelor formulate de reclamant, dar au expediat în

adresa instanței extrasul din procesul-verbal nr.1 din 29.02.2024, în care a fost soluționată problema privind modificarea clauzei contractuale prin plata de arendă, decizia nr.1/13 din 29.02.2024, avizul comisiei de specialitate, contractul de transmitere a terenului de sub bazinul acvatic, construcției inginerești (dambă), zonei protecției nr.1 din 10.12.2012, acordul adițional nr.01. din 19.02.2024 și cererea prealabilă, inclusiv și actele anterior ce au servit ca temei pentru închierea contractului.

Argumentele participanților la proces:

În ședința de judecată, reclamantul, citat legal, la materiale fiind prezentate avizul de recepție f.d.110-11 nu s-a prezentat, nu a informat instanța despre motivele neprezentării părții, ceea ce în conformitate cu prevederile art. 218 lit.d) Cod administrativ, care enunță că „neprezentarea la ședința de judecată, fără motive temeinic justificate, a participanților și/sau a reprezentanților lor nu împiedică soluționarea acțiunii în contenciosul administrative", a considerat posibilă examinarea în lipsa părților absente.

Partea pîrîtă și copîrîtă, reprezentată de primarul localității Croitor Cornel, ce a fost împuternici prin decizia nr.5/4 din 10.06.2025 de a reprezenta Consiliul local Zăicana în ședința de judecată a opinat întru respingerea cerințelor formulate, menționînd că potrivit deciziei Consiliului local dînsul a fost împuternic de a executa decizia Consiliului nr.5/4 din 10.07.2025. Dar totodată a menționat că conform contractului de arendă care a fost semnat de părți, arendașul a fost scutit de plata la arendă pe o perioadă de plata pentru arendă. De asemenea în pct. 5.2 a contractual a fost prevăzyut că o data la cinci ani urmînd a fi revăzută plata la arenda anuală, reieșind din cursul valutar. În anul 2024 au fost analizate clauzele contractuale, ori din anul 2012 și pînă în anul 2024, această clauză contractuală nu a fost ajustată, modificată.

Când a fost încheiat acordul adițional, acesta a fost încheiat cu acordul administratorului persoanei juridice, Gheorghe Jembei, a fost prezentat calculul, cu care ultimul a fost de acord. Ori prin faptul că a fost semnat acordul adițional, partea și-a exprimat accordul la prețul convenit și modalitatea de calcul, nu a înaintat careva obiecții.

Ce ține de afirmațiile că nu au fost în drept retroactiv de a dispune plata pentru arendă, sunt date interpretări eronate, ori plata de arendă nu s-a solicitat retroactiv dar din data de 01.03.2024.

A mai expus că din momentul semnării acordului adițional partea reclamantă își exercită dreptul de plată., iar plata a fost efectuată de acesta pînă la data de 31.12.2025.

Odată adoptată decizia Consiliului local Zăicana, conform prevederilor legale, adică în termen de 5 zile aceasta a fost publicată în Registrul de publicitate a actelor locale și respectiv își produce efectele juridice.

Chestiunea admisibilității acțiunii

Conform art. 22 alin. (1) Cod administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul și volumul cercetărilor și nu sunt legate nici de expunerile participanților, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

Potrivit 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

Prin urmare, instanța atestă că se contestă un act administrativ individual defavorabil, instanța fiind competentă de a examina prezentul litigiu, cererea respectă cerințele de formă și conținut, ori avem de soluționat o acțiune în contestare, a fost respectată procedura prealabilă, inclusiv și termenul de înaintare a acțiunii de un an, ori din decizia contestată nu se face mențiune asupra exercitării căilor de atac, din care motiv în temeiul art. 209 alin. (2) Cod administrativ, cererea este depusă în termenul de un an de la comunicare și în speță partea își exprimă dezacordul cu majorarea prețului pentru plata de arendă, considerând unul nemotivat, ceea persistă în speță atingerea dreptului vătămat prin activitate administrativă.

Aprecierea fondului acțiunii.

Audiind explicațiile părților, studiind materialele anexate la dosar şi raportându-le la prevederile legale ce guvernează speţa, instanța de judecată va concluziona în privința netemeiniciei acțiunii, reținând următoarele argumente

Art.112 din Constituția RM , stabilește: Autoritățile administrației publice, prin care se exercită autonomia locală în sate şi în oraşe, sînt consiliile locale alese şi primarii aleşi. (2) Consiliile locale şi primarii activează, în condițiile legii, ca autorități administrative autonome şi rezolvă treburile publice din sate şi oraşe. (3) Modul de alegere a consiliilor locale şi a primarilor, precum şi atribuţiile lor, este stabilit de lege.

În conformitate cu art.53 alin. (1) din Constituția RM persoana vătămată într-un drept al său de o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri, este îndreptăţită să obţină recunoaşterea dreptului pretins, anularea actului şi repararea pagubei.

Prevederile relevante ale Codului administrativ, Codului funciar și Legile speciale sunt următoarele

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

Art.16 "Dreptul discreționar al autorității publice reprezintă posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluții posibile corespunzătoare scopului legii atunci când aplică o dispoziție legală".

Art.18 "Interesul public vizează ordinea de drept, democrația, garantarea drepturilor și a libertăților persoanelor, precum și obligațiile acestora, satisfacerea necesităților sociale, realizarea competențelor autorităților publice, funcționarea lor legală și în bune condiții".

Articolul 139 „(1) Un act administrativ individual devine valabil pentru persoana căreia îi este destinat sau care este afectată de el în momentul în care i se comunică acesteia, cu excepția cazului când actul administrativ însuși stabilește o dată ulterioară pentru obligativitatea sa. (2) Un act administrativ individual obține valabilitate cu acel conținut cu care este comunicat. (3) Un act administrativ individual rămâne valabil atâta timp cât nu este retras, revocat sau anulat într-un alt mod ori nu s-a consumat prin expirarea timpului sau într-un alt mod. (4) Actele administrative individuale se respectă de către autoritatea publică emitentă, alte autorități publice, destinatarii acestora și persoanele terțe. […]."

Articolul 29. Proporționalitatea

(1) Orice măsură întreprinsă de autoritățile publice prin care se afectează drepturile sau libertățile prevăzute de lege trebuie să corespundă principiului proporționalității.

(2) O măsură întreprinsă de autoritățile publice este proporțională 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 autoritățile publice este una rezonabilă dacă ingerința produsă prin ea nu este disproporțională în raport cu scopul urmărit.

Articolul 30. Securitatea raporturilor juridice

(1) Autoritățile publice nu pot întreprinde măsuri cu efect retroactiv, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

(2) Autoritățile publice nu pot întreprinde măsuri care să afecteze situațiile juridice definitive sau drepturile dobândite, decât în situații în care, în condițiile stabilite de lege, acest lucru este absolut necesar pentru interesul public.

Articolul 31. Motivarea

Actele administrative individuale și operațiunile administrative scrise trebuie să fie motivate.

Articolul 32. Comprehensibilitatea și transparența acțiunilor autorităților publice

(1) Procedura administrativă se structurează astfel încât participanții să poată înțelege fiecare etapă a procedurii. Dacă este necesară contribuția unui participant, acestuia i se comunică neîntârziat, într-un limbaj clar și ușor de înțeles, acțiunile care trebuie întreprinse.

(2) În condițiile legii, autoritățile publice trebuie să asigure participarea neîngrădită la procedura administrativă a persoanelor interesate.

Articolul 118. Motivarea

(1) Motivarea este operațiunea administrativă prin care se expun considerentele care justifică emiterea unui act administrativ individual. În motivare se indică temeiurile esențiale de drept și de fapt pe care le-a luat în considerare autoritatea publică pentru decizia sa. Din motivarea deciziilor discreționare trebuie să poată fi recunoscute și punctele de vedere din care autoritatea publică a reieșit la exercitarea dreptului discreționar. Motivarea trebuie să se refere și 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 discreționar, dacă este cazul;

c) în cazul actelor administrative defavorabile – o descriere succintă a procedurii administrative care a stat la baza emiterii actului: investigații, probe, audieri, opinii ale participanților contrare conținutului final al actului etc.

(3) Motivarea completă este obligatorie, este parte integrantă a actului administrativ individual și condiționează legalitatea acestuia.

Art. 1 din Codul funciar, prevede că fondul funciar al Republicii Moldova se constituie din totalitatea terenurilor, indiferent de tipul de proprietate, categoria de destinație sau de titlul cu care sunt deținute.

Articolul 3 din Codul funciar clasifică terenurile în funcție de tipul de proprietate, în funcție de domeniu și în funcție de destinație**.**

Respectiv în funcție de tipul de proprietate, terenurile fondului funciar se clasifică în următoarele categorii: a) terenuri proprietate publică a statului; b) terenuri proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale; c) terenuri proprietate privată.

În funcție de domeniu, terenurile proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se clasifică în următoarele categorii:

a) terenuri din domeniul public;

b) terenuri din domeniul privat.

În funcție de destinație, terenurile fondului funciar se clasifică în următoarele categorii: a) terenuri cu destinație agricolă; b) terenuri destinate fondului forestier;

c) terenuri destinate fondului apelor; d) terenuri destinate construcțiilor și amenajărilor; e) terenuri cu destinație specială; f) terenuri destinate ocrotirii naturii și ale bunurilor de patrimoniu cultural.

Art. 12 lit.i) din aceiași Lege spune că documentele ce confirmă drepturile deținătorilor de teren sunt: a) actele privind dreptul deținătorului de teren, eliberate de autoritatea administrației publice locale de nivelul întâi, în cazul transmiterii de către aceasta a terenurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale -contractul de arendă.

Art.34 din Codul funciar enunță clar că *Contractul de arendă a terenurilor se încheie în formă scrisă, conform normelor stabilite de Codul civil.*

Articolul 42, 43 din Codul funciar**,** prevede că terenurile destinate fondului apelor includ terenurile aflate sub ape, albiile cursurilor de apă, cuvetele lacurilor, iazurilor și ale rezervoarelor de apă, mlaștinile, *terenurile pe care sunt amplasate construcții hidrotehnice și alte structuri ale serviciului apelor*, amenajările piscicole, terenurile repartizate pentru fâșiile de deviere (de pe maluri) a râurilor, a bazinelor de apă, a canalelor magistrale și a

colectoarelor, precum și terenurile folosite pentru construcția și exploatarea instalațiilor ce asigură necesitățile de apă potabilă, de apă tehnică, de apă curativă și alte necesități de interes public.

Aceste terenuri destinate fondului apelor fac parte din domeniul public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale. Pe aceste terenuri pot fi construite de către persoanele fizice și juridice bazine de apă, helești, iazuri, construcții hidrotehnice, alte instalații și canale pe terenurile private, cu excepția terenurilor ce fac parte din fâșia riverană de protecție a apelor, fără bararea cursurilor de apă ce fac parte din rețeaua hidrografică, în baza documentației de proiect elaborată conform Legii nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție și aprobată de instituțiile abilitate în domeniu.

Modul de folosință a terenurilor destinate fondului apelor este reglementat de legislația din domeniul apelor.

„În sensul prezentei legi, avem următoarele noțiuni principale care semnifică:

[…]

Teren al fondului apelor – teren aflat sub ape, albiile cursurilor de apă, cuvetele lacurilor, iazurilor, rezervoarelor de apă, mlaștini, terenuri pe care sunt amplasate construcţii hidrotehnice şi alte structuri ale serviciului apelor, terenuri repartizate pentru fâșiile de deviere (de pe maluri) a râurilor, a bazinelor de apă, a canalelor magistrale şi a colectoarelor, precum şi terenuri folosite pentru construcția şi exploatarea instalațiilor ce asigură satisfacerea necesităților de apă potabilă, de apă tehnică, de apă curativă, altor necesități de interes public;

[…].”

Articolul 4/2 al Legii apelor nr. 272 din 23.12.2011 enunță regimul de transmitere în folosință a terenurilor fondului apelor și a construcțiilor hidrotehnice.

(1) Corpurile de apă unice și indivizibile proprietate a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se transmit exclusiv în locațiune, prin organizare de licitații publice. Pentru situațiile de deținere a dreptului de proprietate privată asupra barajului, pentru care se instituie dreptul de superficie asupra terenului, plata redevenței pentru folosirea terenului se percepe conform prevederilor Legii nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova. Modul de transmitere în posesie și folosință a terenurilor fondului apelor și a construcțiilor hidrotehnice proprietate publică se stabilește prin *regulament aprobat de Guvern*.

(2) Prețul normativ al terenurilor fondului apelor ocupate de construcții hidrotehnice se calculează prin aplicarea tarifului de 1130,31 lei per hectar, specificat la poziția I din anexa la Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, și a fertilității medii a solului pe republică și se ajustează cu coeficientul de micșorare de 0,01. La calcularea cuantumului minim al redevenței și a cuantumului minim al chiriei, de expunere la licitație pentru adjudecarea dreptului de posesie și de folosință, prețul normativ se ajustează conform criteriilor prevăzute la alin. (5).

(4) Prețul normativ al terenurilor situate în limita fâșiei riverane de protecție a apelor, delimitate și înregistrate în Registrul bunurilor imobile ca bunuri imobile de sine stătătoare, după intrarea în vigoare a Legii nr. 440/1995 cu privire la zonele și fâșiile de protecție a apelor râurilor și bazinelor de apă, se calculează prin aplicarea tarifului specificat la poziția III din anexa la Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

(5) La calcularea cuantumului minim al redevenței și a cuantumului minim al chiriei de expunere la licitație pentru adjudecarea dreptului de posesie și de folosință a terenurilor fondului apelor ocupate de construcții hidrotehnice, prețul normativ se ajustează prin aplicarea coeficienților de corecție prevăzuți în regulamentul aprobat de Guvern, ținând cont de următoarele criterii:

a) tipul corpului de apă unic și indivizibil (helești cu umplere naturală, helești cu umplere prin pompare, iaz, lac de acumulare artificial, fermă piscicolă cu umplere naturală, fermă piscicolă cu umplere prin pompare, fermă piscicolă (vivieră) flotabilă, lac);

b) amplasarea corpului de apă unic și indivizibil (sat/comună, oraș, mun. Chișinău, mun. Bălți și restul municipiilor);

c) adâncimea medie a corpului de apă unic și indivizibil la nivelul normal de retenție (1,0–1,5 m; 1,5–2,5 m; > 2,5 m);

d) productivitatea (kg/ha) corpului de apă unic și indivizibil (pentru productivitatea de până la 150, 200, 250 și peste 250);

e) suprafața oglinzii apei în coraport cu suprafața totală a corpului de apă unic și indivizibil (pentru coraportul de până la: 10%, 20%, 30%, 40%, 50%, 60%, 70%, 80%, 90%, 100%);

f) mărimea suprafeței totale transmise în posesie și folosință (ha) (pentru următoarele suprafețe: < 50, 51–100, 101–200, 201–400, 401–800, peste 800).

(6) Cuantumul minim al redevenței anuale a construcțiilor hidrotehnice închiriate se calculează în condițiile legii bugetului de stat pentru anul respectiv.

(8) Veniturile obținute în urma transmiterii în locațiune a corpurilor de apă se acumulează la bugetul de stat sau la bugetele unităților administrativ-teritoriale în corespundere cu apartenența de drept a bunului.

Regulamentul privind valorificarea terenurilor fondului apelor și a construcțiilor hidrotehnice a fost aprobat prin *Hotărîrea de Guvern nr.403 din 05.07.2024, iar a intrat în vigoare la 11.07.2024, după adoptarea deciziei de către Consiliul local Căicana 29.02.2024, respectiv nu putea fi reținut calculul enumerat la data adoptării deciziei de către Consiliul local Căicana*

*În pct. 2 al Regulamentului menționat s-a prevăzut că p*roprietarii construcțiilor hidrotehnice amplasate pe terenuri proprietate publică sunt obligați să achite redevență conform art. 29 alin. (2) din Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova și în condițiile Regulamentului privind valorificarea terenurilor fondului apelor și a construcțiilor hidrotehnice. Cuantumul redevenței minime se va calcula începând cu data publicării prezentei hotărâri în Monitorul Oficial al Republicii Moldova și conform Metodologiei de stabilire a cuantumului redevenței/chiriei minime pentru folosirea terenurilor fondului apelor și a construcțiilor hidrotehnice.

Deci pînă la aprobarea Regulamentului nominalizat, persoanele care dețin construcții hidrotehnice au fost obligate să achite pentru folosința terenurilor o redevență care se calculează în condițiile articolului 29 din Legea nr. 1125 din 13 iunie 2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil.

Art. 29. – (1) Prin efectul Legii nr. 133/2018, din 1 martie 2019, se instituie drept de superficie asupra terenului care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și al

proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se află în una dintre următoarele situații:

a) are un drept de locațiune asupra terenului cu drept de construire;

b) are un drept de concesiune asupra terenului;

c) are un drept de folosință asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat;

d) *are un drept de posesie sau folosinţă asupra terenului, altul decît cele prevăzute la lit. a)-c);*

e) nu are niciun drept asupra terenului.

2) Superficiarul care deţine superficie legală în temeiul alin. (1) lit. d) sau e) este obligat să achite în bugetul de stat sau, după caz, în bugetul local o redevenţă anuală, determinată în modul stabilit de Guvern, pentru terenul care aparține statului sau, determinată de autoritatea publică locală, pentru terenul care aparține unității administrativ-teritoriale, dar care nu va fi mai mică decât plata anuală minimă de arendă a terenurilor proprietate publică, stabilită conform art. 10 alin. (11) din Legea nr.1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului. Această obligaţie incumbă şi dobânditorului subsecvent al bunului înregistrat separat şi al dreptului de superficie. *La modul de determinare a cuantumului redevenţei, exceptare se face pentru terenurile fondului apelor, pentru care redevenţa se calculează conform legislației.*

În cazul dat, Legislația civilă la acel moment incuba obligaţia superficiarului de a plăti o redevenţă rezultă din dispozițiile art. 659 Cod civil.

(1) Dacă actul juridic nu prevede altfel, superficiarul datorează proprietarului terenului, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piaţă, ţinînd seama de natura terenului, de zona în care se află el, de destinaţia construcţiei, precum şi de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinţei. Redevenţa se determină la data constituirii superficiei.

(2) *Redevenţa poate fi ajustată la cererea uneia din părţi, în cazul în care condiţiile economice fac ca neajustarea să fie inechitabilă. Măsura ajustării se va aprecia ţinîndu-se seama de schimbarea condiţiilor economice şi de principiul echităţii*.

În concluzie, instanța reține că în data de 10 decembrie 2012, între primăria Zăicana și „Agro-Meridian” SRL a fost încheiat contractul de arendă, obiectul căruia a constituit terenul oglindă, zona riverană, digul cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 3,00 ha. Contractul încheiat pe un termen de 25 de ani, menționându-se că acest teren va fi folosit pentru activitatea de producere-irigarea terenurilor agricole și creșterea peștelui. Pentru exploatarea terenului s-a prevăzut o plată anuală de 4000 de lei.

De asemenea, pentru perioada 10.12.12-31.12.2012, arendașul a fost scutit de la plata de arendă.

În pct. 5.2 al contractului de arendă s-a prevăzut că o dată la 5 ani urmează a fi revăzută plata arendei anuale în dependență de cursul valutar.

S-a mai prevăzut în contract că părţile au dreptul de a modifica clauzele contractuale prin acorduri adiționale, înregistrate în modul stabilit, care sunt parte integrantă a contractului de bază. F.d.89-90.

Prin procesul-verbal de predare-reluare oglinda apei, zona riverană, digul- SRL „Agro-Meridian” SRL în data de 10.12.2012 a preluat bunurile. F.d.91

La acel moment pentru darea în arendă a acestui bun a fost prezentat borderoul de calcul la situația pe anul 2012 în care este menționată bonitatea medie a pământului potrivit studiului pedologic de 65 grade, prețul normativ al pământului constituind 62 105 lei, coeficientul 0,3 %, iar prețul tarifar a constituit 10 % .

Prin urmare s-a menționat că prețul normativ al terenului fiind de 36.331 de lei, iar prețul de arendă la licitație fiind de 3633 de lei.

Aici merită a se atrage atenția că, prin Hotărîrea Curții Constituționale din 31.10.2023, s-a declarat neconstituțional articolul 10 alineatele (8) și (11) din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare cumpărare a pământului, în baza căruia anterior autoritatea a dispus calcularea prețului de arendă.

Totodată, s-a menționat că până la modificarea Legii de către Parlament, autoritățile publice locale vor putea percepe o plată anuală a arendei terenurilor aferente bunurilor proprietate privată/bunurilor privatizate *care va constitui nu mai puțin de 2 % din valoarea de piață a terenului, determinată de un evaluator în conformitate cu Legea cu privire la activitatea de evaluare, care nu va fi mai mică decât prețul normativ calculat în conformitate cu Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, de care urma să țină cont UAT Zăicana cînd a încercat de a revedea și a modifica plata arendei.*

Însă conform contractului încheiat între părți care în continuare produce efecte juridice în pct. 5.2 părțile au prevăzut ca plata arendei se va modifica în dependență de cursul valutar, clauză care nu a fost declarată nulă, pe parcursul a tuturor anilor.

Respectiv cursul valutar la data încheierii contractului și la data adoptării deciziei a fost majorat simțitor, ratele oficiale de schimb valutar pot fi verificate prin intermediul BNM.

Ori, la data de 10.12.2012 oficial cursul valutar de euro era de 15, 85 lei, iar la dolar de 12,26 lei, pe cînd la situația din 29 februarie 2024, oficial cursul valutar de euro era de 19, 28 lei, iar la dolar de 17,82 lei.

Prin urmare, în cazul dat redevența a fost ajustată reieșind din condițiile economice, ori în ședința de judecată reprezentantul Consiliului local a motivat că mai bine de 12 ani plata de arendă anuală nu a fost revăzută, iar din condițiile economice a apărut necesitatea ajustării acesteia.

În circumstanțele date, nu poate fi invocată nemotivarea actului administrativ adoptat, ori partea în ședința de judecată a enunțat motivele care se deduc și din procesul-verbal al ședinței Consiliului loca nr. 1 din 29.02.2024.

Urmând în partea data a se mai învedera că în data de 29 februarie 2024 părțile au încheiat acordul adițional nr.1 și nu au obiectat decât abia la 30.12.2024, exprimând dezacordul cu plata pentru arendă, data cînd a și executat plata pentru arendă f.d.115.

În concluzie, instanța reține că la etapa adoptării actului administrativ, autoritatea locală s-a ghidat de prevederile contractuale, precum și de dreptul său discreționar, ori se întrevede că prețul anual stabilit nu încalcă prevederile art. 659, 1308 alin. (3) din Codul civil, dar nici de acele statuări expuse în hotărârea Curții Constituționale.

Subsumând cele enunțate, în cazul din speță, ținând cont de faptul că *prin Hotărîrea de Guvern nr.403 din 05.07.2024 a fost aprobat Regulamentul privind valorificarea terenurilor fondurilor apelor și a construcțiilor hidrotehnice, care prevede metodologia de calcul așa precum a descris-o reclamantul în cerere, și ținînd cont de prerogativele contractuale și anume pct. 9. lit.c) și f) ultimul are dreptul de a cere modificarea prețului contractului de arendă. Partea este în drept de a depune cerere și solicita modificarea*

clauzei contractuale prin care enunță că nu este plauzibilă contractului pct.5.2 și a solicita calcularea prețului potrivit normei care a intrat în vigoare după adoptarea deciziei Consiliului sătesc Zăicana din 29.02.2024.

Prin prisma circumstanțelor factuale expuse și a prevederilor legale enunțate supra, instanța de judecată constată, la caz, netemeinicia cerințelor reclamantului și pentru acest motiv va adopta o soluție de respingere integrală a acțiunii în cauză.

În conformitate cu prevederile art.art. 224 alin.(1) f), 231 alin.(1), 232 alin.(1) Cod administrativ, instanţa de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se respinge, cererea de chemare în judecată înaintată de S.R.L. ”Agro-Meridian” împotriva Consiliului local Zăicana, r-nul Criuleni, primarului s.Zăicana, r-nul Criuleni, terț interesat: Cancelaria de Stat, Oficiul teritorial Chișinău, cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil și încasarea cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.

Hotărîrea este cu drept de apel în Curtea de Apel Centru în termen de 30 (treizeci) zile din ziua pronunţării dispozitivului, prin intermediul judecătoriei Criuleni.

Președintele ședinței
Judecătorul /semnat/ Arapu -Buţco Alina
Copia veridică
Judecătorul Arapu-Buțco Alina