Dosarul nr. 3-2909/2023

2-23143158-12-3-09102023

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

14 ianuarie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Instanța compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecător Victor Sîrbu
Grefier Valeria Căinăreanu
Cu participarea:
Avocatul reclamantului Constantin Moraru
Reărezentantul pârâtului Irina Malanciuc

a examinat în ședință publică în procedură de contencios administrativ, cerere de chemare în judecată depusă de SRL „Fisher Max” către Agenția Proprietății Publice cu privire la anularea decizei și obligarea autorității publice de a emite act administrativ individual favorabil, -

c o n s t a t ă:

Argumentele participanților la proces:

La 09.10.2023, SRL „Fisher Max” prin intermediul avocatului Constantin Moraru a depus cerere de chemare în judecată către Agenția Proprietății Publice cu privire la anularea decizie și obligarea autorității publice de a emite act administrativ individual favorabil.

În motivarea cererii de chemare în judecată a indicat că, la 04.11.2022, Agenția Proprietăți Publice, în persoana directorului general *****, în calitate de arendator și Victor Zubcov, administratorul SRL „Fisher Max”, cod fiscal *****, în calitate de arendaș, au încheiat pe un termen de 5 ani, contractul de arendă nr. 23, obiectul cărui constituie transmiterea în posesie și folosință temporară porțiunea de teren, din terenul fondul apelor cu suprafața de 3,2730 ha, cu număr cadastral *****, proprietate publică de stat, situat în r-nul Rîșcani, or. Costești, extravilan, care va fi folosit conform destinației în scopul ancorării fermei piscicole.

Notează că, conform pct. 2.1. din contract, plata de arendă anuală se stabilește în mărime de 16 521,0 lei, determinată conform Raportului de evaluare nr. ***** din 26.10.2022, perfectat de către SRL „Pro Evalex”. Conform pct. 2.2. din contract, pentru perioada de la 08.04.2020 - 31.12.2021, plata de arendă stabilită în mărime de 28 651,49 lei, va fi achitată în termen de 15 zile, din data semnării contractului de arendă. Conform pct. 2.3. din contract, pentru anul 2022, plata de arendă stabilită în mărime de 16 521,0 lei, va fi achitată până la 31.12.2022. Conform pct. 2.4. din

contract, pentru următorii ani, plata de arendă se achită în bugetul de stat anual în avans, până la data de 31 ianuarie a anului de gestiune, la contul indicat de arendator.

Menționează că, în contractul *****din 04.11.2022, lipsesc rechizitele bancare a arendatorului, după semnarea contractului propriu zis, Arendașul a solicitat rechizitele bancare la care ar putea transfera sumele care se impuneau pentru arendă.

Susține că, la 13.02.2023, Arendatorul, Agenția Proprietăți Publice, de la adresa de e-mail, lucia.grosu@app.gov.md., a expediat Arendașului, SRL „Fisher Max", la adresa de e-mail fishmaxmd@gmail.com, rechizitele bancare care au fost recepționate la 15.02.203, reflectate în scrisoarea cu următorul conținut: „La scrisoarea dată sunt conturile de plată. Vă rog, asigurați plățile la bugetul de stat, conform contractului."

La fel, atrage atenția că, la scrisoarea dată a fost anexată informația cu privire la conturile de plată după cum urmează: SRL „Fisher Max" - Conturile pentru achitarea plății pentru arenda porțiunii de teren cu suprafața de 3,2730 ha, din terenul fondul apelor cu nr. cadastral *****, situat în r-nul Rîșcani or. Costești, extravilan. Suma: 28651,49 lei. Beneficiar: MF-Trezoreria de Stat; Codul IBAN: MD59TRGAAA14152371220000 Cod fiscal: *****; Prestatorul beneficiar: Ministerul Finanțelor - Trezoreria de Stat; Destinația plății: Plata pentru arenda terenului cu suprafața de 3,273 ha., din terenul nr. cadastral *****, din r-nul Rîșcani, or. Costești, extravilan. Suma: 16 521,0 lei. Beneficiar: MF-Trezoreria de Stat; Codul IBAN: MD59TRGAAA14152371220000; Cod fiscal: *****; Prestatorul beneficiar: Ministerul Finanțelor - Trezoreria de Stat; Destinația plății: Plata pentru arenda terenului cu suprafața de 3,273 ha., din terenul nr. cadastral *****, din r-nul Rîșcani, or. Costești, extravilan.

Accentuează că, imediat ce Arendașul la adresa de e-mail, a primit/recepționat la 15.02.2023, conturile pentru achitarea plății pentru arenda porțiunii de teren cu suprafața de 3,2730 ha, din terenul fondul apelor cu nr. cadastral *****, situat în r-nul Rîșcani or. Costești, extravilan, SRL „Fisher Max", a efectuat transferul sumei de 16 521,0 lei, conform ordinului de plată nr. 68 din 17.02.2023, suma de 28 651,49 lei, conform ordinului de plată nr. 69 din 17.02.2023, și suma de 16521,00 lei, conform ordinului de plată nr. 74 din 24.02.2023, la contul indicat de Arendator, în strictă conformitate cu prevederile pct. 2.4. din contractul de arendă *****din 04.11.2022, conturi care au fost primite/recepționate de către Arendaș la 15.02.2023.

Suplimentar indică că, până la 15.02.2023, timp în care la adresa de e-mail a Arendașului au parvenit rechizitele bancare, Arendatorul nu a invocat careva pretenții vis-a-vis de restanță la plata pentru arenda terenului. Deși plățile pentru arenda terenului au fost efectuate imediat ce au fost primite rechizitele bancare, la numărul de ieșire *****, din 17.07.2023, peste aproximativ 5 luni, Agenția Proprietăți Publice, a expediat o somație în adresa SRL „Fisher Max" cu următorul conținut: „Prin prezenta, Agenția Proprietăți Publice, în temeiul pct. 2.2, 2.3, 2.4, și 5.3, din Contractul de arendă *****din 04.11.2022, solicită achitarea penalității pentru fiecare zi de întârziere, în mărime de 0,2% din suma plății de arendă neachitate în termen, pentru terenul cu suprafața de 3,2730 ha., cu număr cadastral *****, situat în r-nul Rîșcani, or. Costești, în mărime de 7536,30 lei, inclusiv: 157,27 lei pentru anul 2021 pe

perioada 19.11.2022 - 17.02.2023, 1586,02 lei pentru anul 2022 pe perioada 31.12.2022 - 17.02.2023, 793,01 lei pentru anul 2023 pe perioada 31.01.2023 - 24.02.2023. Plata penalității calculate urmează a fi achitată în bugetul de stat conform următoarelor date bancare: Beneficiar: MF-Trezoreria de Stat; Codul IBAN: MD59TRGAAA14152371220000; Cod fiscal: *****; Prestatorul beneficiar: Ministerul Finanțelor - Trezoreria de Stat; Destinația plății: Plata penalității conform contractului *****din 04.11.2022, pentru arenda terenului cu suprafața de 3,273 ha., nr. cadastral *****, situat în r-nul Rîșcani, or. Costești.

Accentuează că, nu este de acord cu o astfel de interpretare eronată a prevederilor contractuale, Arendașul nu a admis careva întârziere la plată pe contractul de arendă *****din 04.11.2023, or conform pct. 2.4. din contract desprindem că arendașul, este obligat să efectueze plățile care se impun reieșind din contractul de arendă la contul indicat de arendator.

Relevă că, deși contractul de arendă a fost semnat la data de 04.11.2023, arendatorul nu a prezentat arendașului la data cu pricina în sensul pct. 2.4. din contract, contul la care urma a fi efectuat transferul plăților.

Astfel fiind spus, din motive independente de voința arendașului, ultimul nu a avut la timpul potrivit informația corespunzătoare de la arendator, vis-a-vis de contul la care urmează a fi efectuată plata în interiorul termenului de 15 zile, pentru contractual de arendă conform pct. 2.2., pentru perioada 08.04.2020 - 31.12.202, conform pct. 2.3. pentru anul 2022, conform pct. 2.4. către data de 31.01.2023. În astfel de circumstanțe Arendașului nu-i sunt imputabile pretențiile/penalitățile cum ar fi încălcarea condițiilor impuse la pct. 2.2., 2.3., 2.4., din contractul *****din 04.11.2022, de vreme ce Arendatorul a prezentat cu întârziere contul pentru plată recepționat de Arendaș la data de 15.02.2023. Ulterior, cu referire la art. 162 raportat la prevederile art. 164 și 165 Cod administrativ, Arendașul SRL „Fisher Max” sa adresat cu o cerere prealabilă către Agenția Proprietăți Publice, solicitând anularea Deciziei nr.***** din 17.07.2023, de aplicare sancțiunii sub forma penalităților de întârziere în mărime de 2% ce constituie suma de 7536,30 lei, din suma plăți de arendă pretins neachitată în termen, ca fiind vădit ilegală, cu emiterea în acest sens a actului administrativ solicitat, or careva încălcări a condițiilor contractuale vis-a-vis de plata pentru arendă din partea Arendașului SRL „Fisher Max”, nu au fost admise.

Mai indică că, la 18.09.2023, Arendatorul Agenția Proprietăți Publice, a informat arendașul SRL „Fisher Max”, despre faptul respingerii cererii prealabile, decizie pe care o considerăm ca fiind absolut ilegală, și în lumina celor expuse mai sus, lipsită de sens.

Solicită partea reclamantă SRL „Fisher Max”:

- anularea Deciziei nr. *****din 18.09.2023, de respingere a cererii prealabile cu menținerea sancțiunii sub forma penalităților de întârziere în mărime de 2% ce constituie suma de 7536,30 lei, din suma plăți de arendă pretins neachitate în termen, de către Arendașul SRL „Fisher Max”, ca fiind vădit ilegală;

- anularea Deciziei nr.***** din 17.07.2023, de aplicare sancțiunii sub forma penalităților de întârziere în mărime de 2% ce constituie suma de 7536,30 lei, din suma

plăți de arendă pretins neachitate în termen, de către Arendașul SRL „Fisher Max”, ca fiind vădit ilegală.

- obligarea arendașului Agenția Proprietăți Publice, cu sediul în mun. Chișinău, Piața Marii Adunări Naționale nr. 1, să emită actul administrativ favorabil solicitat.

La 24.11.2023, prin intermediul cancelariei Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din partea pârâtului Agenția Proprietății Publice, a parvenit referința pe marginea cererii de chemare în judecată, prin care autoritatea şi-a exprimat dezacordul cu acțiunea înaintată, solicitând respingerea acesteia ca neîntemeiată (f.d. 37-39).

În motivarea referinței pârâtul menționează că, în cererea de chemare în judecată, reclamantul invocă ilegalitatea actelor administrative nr. ***** din 18.09.2023 și ***** din 17.07.2023 pe motivul că neachitarea plăților pentru arendă, în termenul indicat în contract, a avut loc din motivul neincluderii, din vina arendașului, în textul contractului de arendă a rechizitelor de plată.

Susține că, APP cataloghează alegațiile respective drept lipsite de adevăr, or prin scrisoarea nr. ***** din 03.11.2022, APP a expediat în adresa SRL „Fisher Max” proiectul contractului de arenda și conturile pentru achitarea plății de arendă (scrisoarea cu anexele respective sunt parte a dosarului administrativ). Respectiv, încă la faza precontractuală, reclamantului i-au fost aduse la cunoștință informațiile cu privire la conturile la care urma a fi făcută plata conform contractului.

APP atrage atenția asupra faptului că, potrivit prevederilor art. 11 alin. (1) Cod Civil, Buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic.

Totodată indică că, potrivit prevederilor art. 14 alin. (1) și (2) Cod Civil, nici o persoană nu poate invoca, la întemeierea pretenției sale, fapta ilicită sau de rea-credință pe care tot ea a săvârșit-o sau la care a participat. Nicio persoană nu poate obține un avantaj din comportamentul său ilicit sau de rea-credință.

Astfel, potrivit prevederilor pct. 2.2 din Contractul de arendă *****din 04.11.2022, plata de arendă pentru perioada cuprinsă între 08.04.2020 - 31.12.2021, va fi achitată în termen de 15 zile din data semnării contractului, iar potrivit prevederilor pct. 2.3 din Contract, pentru anul 2022, plata de arendă va fi achitată până la data de 31.12.2022. In caz de neachitare de către arendaș a plății de arendă după expirarea termenului de plată, arendașul va plăti o penalitate în mărime de 0,2% din suma plății de arendă neachitate pentru fiecare zi de întârziere. Achitarea penalității de întârziere nu eliberează arendașul de la îndeplinirea obligațiilor contractuale.

Atrage atenția instanței de judecată asupra faptului că reclamantul a indicat greșit mărimea penalității pentru fiecare zi de întârziere solicitată a fi achitată de către APP, or APP a solicitat plata conform prevederilor contractului, adică 0,2% pentru fiecare zi de întârziere, nicidecum nu 2% așa cum indică reclamantul.

Având în vedere că SRL „Fisher Max” a avut acces la informațiile pe care pretinde ca nu le-a cunoscut, precum și având în vedere că SRL „Fisher Max” nu a dat dovadă de diligența corespunzătoare în identificare informației pe care pretinde că nu a cunoscut-o (nefiind făcută dovada faptului că a solicitat în timp util, adică imediat la

ajungerea la termenul de plată, informația cu privire la conturile la care urma a fi virată plata pentru arendă), considerăm că solicitarea cu privire la anularea actului administrativ nr. ***** din 17.07.2023, precum și a actului administrativ nr. ***** din 18.09.2023 - este vădit neîntemeiată și urmează a fi respinsă integral de instanța de judecată. Totodată, solicitarea reclamantului cu privire la emiterea de către APP a unui act administrativ favorabil nu este argumentată în cererea de chemare în judecată, motiv din care APP nu se poate expune asupra acestea, iar instanța urmează să o respingă ca fiind, de asemenea neîntemeiată.

În ședința de judecată avocatul reclamantului Moraru Constantin, în baza mandatului seria MA, nr.1713652 din 24.08.2023, a susținut integral acțiunea și a solicitat admiterea pretențiilor conform motivelor de fapt și de drept invocate.

Reclamantul SRL „Fisher Max", în ședință de judecată nu s-a prezentat, fiind înștiint despre derularea procesului. Astfel, ținând cont de faptul că părțile neprezente în ședință de judecată au fost citate despre examinarea cauzei, instanța de judecată a dispus în temeiul art. 218 lit. d) Cod administrativ, examinarea cauzei în lipsa acestuia.

În ședința de judecată reprezentantul pârâtului Agenția Proprietății Publice - Malanciuc Irina, în baza procurii nr.116/06 din 12.07.2023, nu a recunoscut acțiunea și a solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată.

Aprecierea instanţei de judecată:

Examinând cererea de chemare în judecată, audiind explicaţiile părţilor prezente, cercetând probele anexate la dosar în ansamblu şi interconexiunea lor, studiind normele legii aplicabile, instanţa de judecată ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Fisher Max" către Agenția Proprietății Publice cu privire la anularea decizei și obligarea autorității publice de a emite act administrativ individual favorabil, urmează a fi admisă parțial din următoarele considerente.

Conform prevederilor art.189 alin. (1) și (2) Cod administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ. O acțiune în contencios administrativ poate fi înaintată și atunci cînd autoritatea publică nu a soluționat în termen legal o cerere.

Conform art. 2 alin. (1) Cod administrativ, prevederile prezentului cod determină statutul juridic al participanţilor la raporturile administrative, atribuţiile autorităţilor publice administrative şi ale instanţelor de judecată competente pentru examinarea litigiilor de contencios administrativ, drepturile şi obligaţiile participanţilor în procedura administrativă şi cea de contencios administrativ.

Conform art. 3 Cod administrativ, legislația administrativă are drept scop reglementarea procedurii de înfăptuire a activității administrative și a controlului judecătoresc asupra acesteia, în vederea asigurării respectării drepturilor și a libertăților prevăzute de lege ale persoanelor fizice și juridice, ținîndu-se cont de interesul public și de regulile statului de drept.

Conform art. 18 Cod administrativ, interesul public vizează ordinea de drept, democraţia, garantarea drepturilor şi a libertăţilor persoanelor, precum şi obligaţiile acestora, satisfacerea necesităţilor sociale, realizarea competenţelor autorităţilor publice, funcţionarea lor legală şi în bune condiţii.

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

Conform art. 93 alin. (1) din Codul administrativ, fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretenția.

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

Conform art. 225 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, instanţa de judecată nu este competentă să se pronunţe asupra oportunităţii unui act administrativ. Verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreţionar se limitează la faptul dacă autoritatea publică: a) şi-a exercitat dreptul discreţionar; b) a luat în considerare toate faptele relevante; c) a respectat limitele legale ale dreptului discreţionar; d) şi-a exercitat dreptul discreţionar conform scopului acordat prin lege.

Conform art. 206 alin.(1) Cod administrativ, o acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acţiune în contestare); b) obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare); c) impunerea la acţiune, la tolerare a acţiunii sau la inacţiune (acţiune în realizare); d) constatarea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic ori nulităţii unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acţiune în constatare); sau e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acţiune de control normativ).

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

Potrivit art. 163 lit. c) Cod administrativ, procedura de examinare a cererii prealabile nu se efectuează dacă legea prevede expres adresarea nemijlocită în instanța de judecată.

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

Fiind investită cu atribuția cercetării stării de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, în temeiul art. 22 și 219 Cod administrativ, instanța de judecată reține că obiect al examinării prezentei cauze în instanța de contencios administrativ îl constituie anularea actului administrativ individual și obligarea autorității publice să emită act administrativ individual favorabil.

În privința competenței instanței de judecată la examinarea acțiunii în contencios administrativ se constată că competența, în conformitate cu prevederile art. 191 alin. (1) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ, revine Judecătoriei Chișinău. Prin urmare acțiunea este depusă cu respectarea prevederilor art. 191 alin. (1), art. 192 alin. (2) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ.

Analizând circumstanțele speței în coraport cu normele legale precitate, instanța de judecată constată că reclamantul a respectat procedura de depunere a acțiunii, precum și termenul de depunere a acțiunii în instanța de contencios administrativ, motiv pentru care instanța judecătorească, constatând că acțiunea este admisibilă, va examina fondul acesteia.

Din materialele cauzei, instanța reține că, potrivit contractului de arendă nr. 32 din 04 noiembrie 2022, se atestă că, Agenția Proprietății Publice în calitate de arendator, a transmis în arendă către SRL „Fisher Max" în calitate de arendaș, o porțiune de teren din fondul apelor cu suprafața de 3,2730 ha, identificată cu nr. cadastral *****, situată în extravilanul or. Costești, r-nul. Rîșcani, proprietate publică a statului, în scopul exploatării pentru activități piscicole. Contractul este încheiat pentru o perioadă de 5 ani, în temeiul art. 7 din Legea nr. 121/2007 și al Hotărârii Guvernului nr. 91/2019, în urma licitației cu strigare din 31.03.2020. Arenda anuală a fost stabilită la suma de 16 521,0 lei, conform raportului de evaluare nr. *****, iar pentru perioada 08.04.2020 - 31.12.2021, suma datorată este de 28 651,49 lei. Arendașul este obligat să achite plata anuală în avans până la data de 31 ianuarie a fiecărui an, să utilizeze terenul conform destinației, să suporte cheltuielile de întreținere și să nu transmită terenul în subarendă fără acordul prealabil al Arendatorului. Nerespectarea termenelor de plată atrage penalități de 0,2% pentru fiecare zi de întârziere.

Potrivit actului de predare-primire în arendă a porțiunii de teren cu suprafața de 3,2730 ha din terenul fondul apelor cu nr. cadastral *****, situat în raionul Rîșcani, or. Costești, extravilan, se atestă că Agenția Proprietății Publice, în calitate de Arendator, a transmis, iar S.R.L. „Fisher Max", în calitate de Arendaș, a primit în arendă terenul cu nr. cadastral *****.

Potrivit ordinului de plată nr. 68 din data de 17 februarie 2023, se atestă că SRL „Fisher Max", în calitate de plătitor, a achitat suma de 28 651,49 lei în beneficiul Ministerului Finanțelor - Trezoreria de Stat, în contul achitării arendei pentru terenul cu suprafața de 3,2730 ha din fondul apelor, identificat cu nr. cadastral *****, situat în extravilanul orașului Costești, raionul Rîșcani, pentru perioada 08.04.2020 - 31.12.2021.

Potrivit ordinului de plată nr. 69 din data de 17 februarie 2023, se atestă că SRL „Fisher Max", în calitate de plătitor, a efectuat achitarea sumei de 16 521,00 lei către Ministerul Finanțelor - Trezoreria de Stat, cu titlu de plată pentru arenda terenului cu suprafața de 3,2730 ha, parte a terenului fondului apelor cu nr. cadastral *****, situat în extravilanul orașului Costești, raionul Rîșcani, pentru perioada anului 2022.

Potrivit ordinului de plată nr. 74 din data de 24 februarie 2023, se atestă că SRL „Fisher Max", în calitate de plătitor, a efectuat achitarea sumei de 16 521,00 lei în

beneficiul Ministerului Finanțelor - Trezoreria de Stat, cu titlu de plata arendei pentru anul 2023.

Prin scrisoarea nr. ***** din 17.07.2023, Agenția Proprietății Publice a notificat SRL „Fisher Max” cu privire la obligația de achitare a penalității în cuantum total de 7 536,30 lei, calculată în conformitate cu pct. 2.2, 2.3, 2.4 și 5.3 din Contractul de arendă *****din 04.11.2022, pentru neachitarea în termen a plăților de arendă aferente terenului cu suprafața de 3,2730 ha, nr. cadastral *****, situat în extravilanul or. Costești, r-nul Rîșcani. Penalitatea este compusă din: 5 157,27 lei pentru anul 2021 (perioada 19.11.2022 - 17.02.2023); 1 586,02 lei pentru anul 2022 (perioada 31.12.2022 - 17.02.2023); 793,01 lei pentru anul 2023 (perioada 31.01.2023 - 24.02.2023).

Nefiind deacord cu scrisoarea nr. ***** din 17.07.2023, partea reclamantă a depus cerere prealabilă prin care a solicitat anularea Deciziei nr.***** din 17.07.2023, de aplicare sancțiunii sub forma penalităților de întârziere în mărime de 2% ce constituie suma de 7536,30 lei.

Prin decizia nr. ***** din 18.09.2023, APP a respins cererea prealabilă înaintată de către partea reclamantă, ca fiind neîntemeiată.

În speță, obiectul contenciosului administrativ în prezenta cauză îl constituie verificarea legalității deciziei Agenției Proprietății Publice nr. ***** din 17.07.2023 prin care s-au aplicat penalități de întârziere în cuantum de 7 536,30 lei reclamantului pentru că nu a achitat în termen arenda, precum și a deciziei nr. *****din 18.09.2023 prin care a fost respinsă cererea prealabilă.

Instanța reține că, reclamantul SRL „Fisher Max” a susținut că nu a putut efectua plățile la timp deoarece nu a primit conturile/rechizitele bancare ale arendatorului, în timp ce pârâta Agenția Proprietății Publice argumentează că a comunicat aceste informații încă din faza precontractuală și că arendașul cunoștea termenele și modalitățile de plată încă de la semnarea contractului de arendă.

Instanța atestă că, între Agenția Proprietății Publice, în calitate de arendator, și SRL „Fisher Max”, în calitate de arendaș, a fost încheiat contractul de arendă *****din 04.11.2022, având ca obiect transmiterea în posesie și folosință temporară a unei porțiuni de teren din fondul apelor cu suprafața de 3,2730 ha, cu nr. cadastral *****, proprietate publică de stat, situat în r-nul Rîșcani, or. Costești, extravilan.

Conform pct. 2.2 din contract, pentru perioada 08.04.2020-31.12.2021, plata de arendă în mărime de 28 651,49 lei, urma a fi achitată în termen de 15 zile din data semnării contractului. Conform pct. 2.3, pentru anul 2022, plata de arendă în mărime de 16 521,0 lei urma a fi achitată până la 31.12.2022, iar potrivit pct. 2.4, pentru următorii ani, plata de arendă urma a fi achitată în bugetul de stat anual în avans, până la data de 31 ianuarie a anului de gestiune, la contul indicat de arendator.

La caz, instanța examinând probele anexate, constată că, potrivit ordinelor de plată nr. 68, nr. 69 din 17.02.2023 și nr. 74 din 24.02.2023, partea reclamantă SRL „Fisher Max” a efectuat plățile aferente contractului de arendă după expirarea termenelor stipulate în contract. Astfel, plățile pentru perioada 2020-2021, pentru anul 2022 și pentru anul 2023 au fost efectuate cu întârziere, ceea ce a determinat pârâta să

calculeze și să solicite achitarea penalităților în temeiul pct. 5.3 din contract, care prevede că în caz de neachitare a plății de arendă după expirarea termenului de plată, arendașul va plăti o penalitate în mărime de 0,2% din suma plății neachitate pentru fiecare zi de întârziere.

Instanța reține că, litigiul se axează pe chestiunea dacă reclamantul poate fi considerat responsabil pentru întârzierea în efectuarea plăților, în condițiile în care susține că nu a cunoscut rechizitele bancare necesare pentru efectuarea transferurilor.

În conformitate cu art. 22 alin. (1) Cod administrativ, autoritatea publică și instanța de judecată competentă cercetează starea de fapt din oficiu, stabilind felul și volumul cercetărilor, nefiind legate de expunerile participanților sau de cererile lor de reclamare a probelor.

Analizând probele anexate, instanța atestă existența unor contradicții între afirmațiile părților. Astfel, pârâta Agenția Proprietății Publice afirmă că a comunicat rechizitele bancare reclamantului încă din faza precontractuală, prin scrisoarea nr. ***** din 03.11.2022. Iar, partea reclamantă susține că a primit rechizitele bancare abia la data de 15.02.2023, prin e-mailul expediat de la adresa lucia.grosu@app.gov.md, iar imediat după primirea acestora, a efectuat plățile necesare.

Instanța atestă că, partea pârâtă nu a prezentat o dovadă certă că partea reclamantă a recepționat efectiv scrisoarea nr. ***** din 03.11.2022. Totodată, se constată că în contractul de arendă *****din 04.11.2022, nu au fost incluse rechizitele bancare pentru efectuarea plăților.

Mai mult, e-mailul din 13.02.2023 remis de reprezentantul autorității publice și recepționat de reclamant la 15.02.2023, conține mențiunea „La scrisoarea dată sunt conturile de plată. Vă rog, asigurați plățile la bugetul de stat, conform contractului.” Instanța consideră că, această formulare sugerează că rechizitele bancare au fost transmise părții pentru prima dată, și nu într-un mod repetat.

Instanța apreciază că, arendatorul avea obligația să asigure toate condițiile necesare pentru ca arendașul să-și poată executa obligațiile contractuale, inclusiv să-i comunice în mod clar și neechivoc rechizitele bancare pentru efectuarea plăților. Or, lipsa rechizitelor bancare din textul contractului, coroborată cu absența unor dovezi concludente privind comunicarea acestora înainte de 15.02.2023, constituie o omisiune imputabilă arendatorului. Mai mult, Agenția Proprietății Publice încearcă să obțină un avantaj sub formă de penalități de întârziere din propria sa omisiune de a include rechizitele bancare în contract sau de a le comunica în mod efectiv arendașului.

Instanța atestă că, reclamantul a dat dovadă de diligență rezonabilă, efectuând plățile imediat după primirea informațiilor pentru achitarea obligațiilor. Conform ordinelor de plată nr. 68, nr. 69 din 17.02.2023 și nr. 74 din 24.02.2023, reclamantul a efectuat transferurile necesare după primirea rechizitelor bancare, ceea ce demonstrează intenția sa de a respecta obligațiile contractuale.

Subsecvent, în baza analizei probelor administrate, instanța concluzionează că reclamantul nu poate fi făcut responsabil pentru întârzierea în efectuarea plăților, or, întârzierea fiind cauzată de lipsa informațiilor privind rechizitele bancare, informații

care nu au fost incluse în contract și pentru care nu există probe concludente că au fost comunicate anterior datei de 15.02.2023.

Cu privire la solicitarea reclamantului de a obliga Agenția Proprietății Publice să emită un act administrativ individual favorabil, instanța notează că reclamantul nu a specificat natura exactă a actului solicitat și nu a argumentat necesitatea emiterii acestuia. Prin urmare, această pretenție nu poate fi admisă.

Subsecvent, instanța va admite parțial acțiunea reclamantului SRL „Fisher Max", va anula decizia nr. *****din 18.09.2023 de respingere a cererii prealabile și decizia nr. ***** din 17.07.2023 de aplicare a penalităților de întârziere.

Conform art. 224 alin.(1) lit. a) și f) Cod administrativ, examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri: în baza unei acțiuni în contestare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual, precum și o eventuală decizie de soluționare a cererii prealabile, dacă acestea sînt ilegale și prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale; în baza unei acțiuni în realizare, obligă la acțiune, tolerare sau inacțiune, dacă o astfel de pretenție a reclamantului este întemeiată; respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit. a)-e).

În conformitate cu prevederile art. 232, 224 - 226 din Codul administrativ, instanța de judecată, -

H o t ă r ă ș t e:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Fisher Max" către Agenția Proprietății Publice cu privire la anularea decizei și obligarea autorității publice de a emite act administrativ individual favorabil.

Se anulează decizia nr. *****din 18.09.2023, de respingere a cererii prealabile cu menţinerea sancţiunii sub forma penalităţilor de întîrziere în mărime de 2% ce constituie suma de 7536,30 lei, din suma plăţi de arendă pretins neachitate în termen, de către Arendaşul SRL „Fisher Max" și decizia nr. ***** din 17.07.2023, de aplicare sancţiunii sub forma penalităţilor de întîrziere în mărime de 2% ce constituie suma de 7536,30 lei, din suma plăţi de arendă pretins neachitate în termen, de către arendaşul SRL „Fisher Max".

În rest, pretențiile reclamantului se resping ca neîntemeiate.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 zile din data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru). Motivarea apelului se prezintă la instanţa de apel în termen de 30 de zile de la data comunicării hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la instanţa de judecată care a emis hotărârea contestată.

Preşedintele şedinţei,
judecător **Victor Sîrbu**