Prima instanță: Judecătoria Bălți, sediul central, (judecător: Schibin Vladislav)
*dosarul nr.3a-89/2022*

**C U R T E A  D E  A P E L  B Ă L Ț I**
***Colegiul civil şi de contencios administrativ***

**D E C I Z I E**

31 mai 2024 mun.Bălți
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător Stela Procopciuc
Judecători Dumitru Corolevschi și Diana Stănilă
Grefier Lilia Burlacu

examinând în ședință publică, apelul declarat de Consiliul municipal Bălți împotriva hotărârii judecătoriei Bălți, sediul central, din 31 decembrie 2021,

în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată formulată de Instituția de Învățământ Privat Liceul „Elitex” către Consiliului mun.Bălți, Primăriei mun.Bălți, Oficiului teritorial Bălți al Cancelariei de Stat, persoană terță Primarul mun.Bălți, privind contestarea Deciziei Consiliului mun.Bălți nr.9/5 din 10 decembrie 2019 „ cu privire la rezilierea contractului de locațiune nr.19 din 18 noiembrie 2005” și constatarea neefectuării de către Cancelaria de Stat Oficiul teritorial Bălți a controlului obligatoriu sub aspectul legalității Deciziei Consiliului mun.Bălți nr.8/5 din 10 decembrie 2019,

**C O N S T A T Ă :**

**Pretențiile reclamantului:**

La 27 februarie 2020, Instituția de Învățământ Privat Liceul „Elitex” s-a adresat cu acțiune în ordinea contenciosului administrativ către Consiliul mun.Bălți, Primăria mun.Bălți, solicitând:

- constatarea ilegalității Deciziei Consiliului mun.Bălți din 10.12.2019 nr. 8/5 prin care s-a dispus rezilierea din 01.04.2020 a contractului de locațiune nr.19 din 18.11.2005 cu modificările ulterioare, încheiat între Primăria mun.Bălți și Instituția Privată de Învățământ „Elitex”;

- anularea Deciziei Consiliului mun.Bălți din 10.12.2019 nr.8/5 prin care s-a dispus rezilierea din 01.04.2020 a contractului de locațiune nr.19 din 18.11.2005 cu modificările ulterioare, încheiat între Primăria mun.Bălți și Instituția Privată de Învățământ „Elitex” ca ilegală și neîntemeiată;

- obligarea Consiliului mun.Bălți să prezinte instanței de judecată copia certificată a Deciziei din 10.12.2019 nr.8/5.

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamanta a invocat că, la data de 10.12.2019 Consiliul mun.Bălți a adoptat Decizia nr. 8/5 prin care s-a dispus rezilierea unilaterală a contractului de locațiune din 18.11.2005 nr.19 începând cu 01.04.2020. Decizia nu a fost expediată către reclamant în ordinea stabilită, dar a fost plasată informația în Monitorul Oficial din 20.12.2019 nr.380-387 potrivit căreia se comunică faptul că, prin Decizia Consiliului Bălți din 10.12.2019 nr.8/5 s-a dispus rezilierea din 01.04.2020 a contractului de locațiune nr.19 din 18.11.2005 cu modificări ulterioare, încheiat între Primăria mun.Bălți și Instituția Privată de Învățământ „Elitex"; la rîndul său, Instituția Privată de Învățământ „Elitex" la data de 01.04.2020 să elibereze toate încăperile ocupate pe str.Aerodromului, nr.14C, mun.Bălți.

Consideră reclamanta că decizia a afectat grav drepturile și interesele solicitantului și vine în contradicție directă cu prevederile legislației în vigoare și urmează a fi anulată din următoarele motive:

Începând cu data de 18.11.2005, Instituția de Învățământ Privat Liceul „Elitex" arendează încăperi nelocuibile destinate domeniului educațional pe str.Aerodromului, nr.14 din mun. Bălți, conform contractului de locațiune nr.19 din 18.11.2005.

A menționat că, potrivit prevederilor contractuale arendatorul a transmis, iar Instituția de Învățământ Privat Liceul „Elitex" a recepționat arenda încăperilor nelocuibile cu suprafața de 576 de $m^2$ în posesie și folosință în termenul de locațiune stabilit în contract.

Pe perioada desfășurării activității sale, Instituția de Învățământ Privat Liceul „Elitex" a întâlnit mai multe impedimente în desfășurarea activității didactice, deoarece starea încăperilor arendate se înrăutățise grav, astfel că având asigurări din partea arendatorului, Instituția de Învățământ Privat Liceul „Elitex" a efectuat din contul surselor proprii lucrări de reparație capitală la o parte din încăperi din primul bloc în valoare totală de peste 333 mii lei, sumă care prin Decizia Consiliului mun.Bălți a fost trecută în contul plății de chirie pentru suprafața de 576,9 $m^2$.

Ulterior în perioada anilor 2009 – 2010, Instituția de Învățământ Privat Liceul „Elitex" a efectuat reparația capitală din contul său a încăperilor arendate a suprafeței totale de 347,3 $m^2$ amplasate în primul bloc al grădiniței de copii, sistemul de alimentare cu apă, energia electrică ș.a. în valoare de 439 536 lei. Sumă care prin decizia Consiliului mun.Bălți din 06.05.2010 a fost trecută în contul plății de arendă a încăperilor arendate cu suprafața de 576,9 $m^2$.

În perioada anilor 2012 – 2014 Instituția de Învățământ Privat Liceul „Elitex" a realizat lucrări ce țin de schimbarea acoperișului, a schimbat total sistemul de încălzire, fiind asigurat cu încălzire autonomă blocul 1 de studii. Valoarea lucrărilor fiind estimată la 500 mii lei, care însă nu au fost luate în calcul

de către Primăria mun.Bălți – din motiv că nu s-a efectuat plata sumei pentru chiria încăperilor.

Începând cu anul 2008, instituția de învățământ s-a adresat cu un șir de scrisori de atenționare a Primăriei mun.Bălți despre încăperile din bl. 2 cu suprafața de 229,6 $m^2$ care nu sunt utilizabile și necesită reparații capitale, inclusiv a tuturor sistemelor inginerești, acoperișului ș.a. Primăria mun.Bălți la rândul său a comunicat că, vor întreprinde acțiuni în vederea efectuării reparațiilor solicitate, însă care nu au fost întreprinse.

Prin actul din 18.09.2008, comisia formată din colaboratorii Primăriei mun.Bălți și colaboratorii instituției de învățământ au constatat că, în urma examinării blocurilor arendate de către instituția de învățământ din incinta grădiniței nr.46, încăperile arendate necesită reparație capitală de urgență. Careva acțiuni din partea arendatorului nu au fost întreprinse.

La data de 15.10.2010, comisia a decis debranșarea încăperilor arendate din blocul nr.2 cu suprafața de 229,6 $m^2$ de la încălzirea termică, fapt confirmat prin Decizia Curții de Apel Bălți din 25.04.2019.

Făcând referire la prevederile art.1280, 1281 Cod civil partea reclamantă a menționat că expirarea termenului contractului poate servi ca temei de încetare a locațiunii, dacă părțile au convenit astfel, dacă nu au parvenit oarecare modificări și dacă bunul închiriat a fost restituit locatorului. Încetarea locațiunii din acest temei poate avea loc și în cazul când niciuna dintre părți nu a declarat cu un preaviz părții opuse despre intențiile sale de a continua raporturile contractuale și dacă prin tăcere, prelungirea folosirii bunului după expirarea termenului nu a avut loc. În unele cauze, data prestabilită despre expirarea termenului contractului nu este pe deplin suficientă pentru a se îndeplini încetarea locațiunii.

Încetarea locațiunii la expirarea termenului contractului este condiționată și depinde de voința părților de a înceta sau prelungi relațiile contractate. Dacă ambele părți contractante se comportă la fel ca și până la expirarea termenului contractului, locatorul primește în continuare plata pentru chirie și asigură locatarului folosința și posesia bunului, iar cel din urmă achită regulat chiria și deține în continuare bunul în folosință, contractul se consideră încheiat pe o perioadă nedeterminată, chiar dacă părțile nu au semnat nici un acord în acest sens.

Totodată s-a specificat că rezoluțiunea nu se realizează în situații în care, până la expirarea termenului contractului, locatarul Primăria mun.Bălți ar fi înștiințat chiriașul despre dorința de încetare a contractului la termenul convenit anterior și despre dorința de a nu reînnoi contractul, chiar dacă locatarul a continuat să folosească bunul și după expirarea termenului. Mai mult ca atât, condițiile contractului de locațiune, inițial formulate, vor sta la bază și în cazul tacitei relocațiuni, iar termenul nou al contractului va fi considerat pe o perioadă

nedeterminată, însă nu mai mare de termenul legal permis potrivit art.877 Cod civil.

S-a consemnat de către reclamant că, la adoptarea deciziei contestate nu s-a ținut cont de dispozițiile prevederilor Codului administrativ, care prevede modul și ordinea adoptării actului administrativ cu caracter individual, și anume fiind în contradicție cu prevederile art.31, 32 Cod administrativ.

La data de 28.09.2021, reclamanta a înaintat cerere de concretizare a cererii de chemare în judecată, împotriva Consiliului mun.Bălți, Primăriei mun.Bălți și Cancelariei de Stat Oficiul Teritorial Bălți prin care a solicitat:

- constatarea neefectuării controlului obligatoriu de către Oficiul Teritorial Bălți al Cancelariei de Stat, sub aspectul legalității Deciziei Consiliului mun.Bălți nr.8/5 din 10.12.2019;

- constatarea ca ilegală a Deciziei Consiliului mun.Bălți nr.8/5 din 10.12.2019;

- anularea Deciziei Consiliului mun.Bălți din 10.12.2019 nr. 8/5;

- obligarea Oficiului Teritorial Bălți al Cancelariei de Stat să prezinte informația din Registrul de stat al actelor locale privind efectuarea controlului Deciziilor adoptate de Consiliul mun.Bălți în perioada 01.12.2019 – 10.12.2019.

Suplimentar la cele menționate în cererea de chemare în judecată, partea reclamantă a mai invocat că, rezultând din prevederile Legii privind funcționarul public precum și în temeiul Regulamentului cu privire la organizarea și funcționarea Oficiilor teritoriale ale Cancelariei de stat, consideră că actul administrativ contestat Decizia Consiliului mun.Bălți nr.8/5 din 10.12.2019 nu a trecut controlul de legalitate, după cum prevăd normele materiale. Mai mult, Decizia contestată este în contradicție cu Hotărârea Judecătoriei Bălți din 06.12.2019, menținută prin decizia Curții de Apel Bălți din 15.10.2020 și încheierea Curții Supreme de Justiție, nr.2rac-109/21 din 26.05.2021, și cu Hotărârea suplimentară a Judecătoriei Bălți, sediul Central, din 02.02.2021 nr. 2c-262/2018.

Prin Decizia Curții de Apel Bălți din 20.12.2018 și încheierea Curții de Apel Bălți din 28.12.2018 de corectare a erorii, a fost obligat Consiliul, Primăria mun.Bălți și ÎM „Termogaz Bălți” să asigure încăperile cu suprafața de 347 $m^2$, amplasate pe adresa mun.Bălți str.Aerodromului 14, la sursa de energie termică și serviciilor comunale, care însă nu a fost executată.

S-a specificat faptul că, din vina Primăriei mun.Bălți încăperile deținute cu drept de locațiune pe parcursul a patru ani nu sunt asigurate cu energie termică, împrejurare ce face imposibilă posesia și folosința încăperilor conform destinației în perioada rece a anului, perioadă care durează de la patru la șase luni, ori în astfel de împrejurări chiriașul este îndreptățit a cere reducerea plății de chirie și chiar eliberarea de plata chiriei.

**Poziția instanței de fond:**

Prin hotărârea judecătoriei Bălți, sediul central, din 31.12.2021, s-a admis parțial cererea de chemare în judecată înaintată de Instituția de Învățământ Privat Liceul „Elitex” împotriva Consiliului mun.Bălți, Primăriei mun.Bălți, Oficiului teritorial Bălți al Cancelariei de Stat, persoană terță Primarul mun.Bălți, privind contestarea Deciziei Consiliului mun.Bălți nr.8/5 din 10 decembrie 2019 „privind rezilierea contractului de locațiunii nr.19 din 18 noiembrie 2005” și constatarea neefectuării de către Cancelaria de Stat Oficiul teritorial Bălți a controlului obligatoriu sub aspectul legalității Deciziei Consiliului mun.Bălți nr.8/5 din 10 decembrie 2019.

- s-a anulat Decizia Consiliului mun.Bălți nr.8/5 din 10 decembrie 2019 „privind rezilierea contractului de locațiunii nr.19 din 18 noiembrie 2005”.

- în rest, acțiunea s-a respins, ca neîntemeiată.

**Exercitarea căii de atac:**

La 20.01.2022, Consiliul mun.Bălți și Primăria mun.Bălți au înaintat cerere de apel împotriva hotărârii judecătoriei Bălți, sediul central, din 31.12.2021, solicitând casarea acesteia în latura admiterii acțiunii, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere integrală a cererii de chemare în judecată.

Ulterior, la 16.05.2022, Consiliul mun.Bălți și Primăria mun.Bălți au depus apel motivat.

**Termenul de declarare a apelului:**

Conform art.231 alin.(1) din Codul administrativ, hotărârile judecătoriilor adoptate în contenciosul administrativ pot fi contestate cu apel.

Potrivit art.232 alin.(1), (2) din Codul administrativ, apelul se depune la instanța de judecată care a emis hotărârea contestată în termen de 30 de zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii, dacă legea nu stabilește un termen mai mic. Motivarea apelului se prezintă la instanța de apel în termenul de 30 zile de la data notificării hotărârii motivate.

Conform art. 111 alin. (3) din Codul de procedură civilă, termenul de procedură stabilit în ani, luni sau zile începe să curgă în ziua imediat următoare datei calendaristice stabilite, datei comunicării actului de procedură sau producerii, evenimentului ori momentului care a condiționat începutul lui.

Din materialele pricinii urmează că hotărârea contestată a fost pronunțată la data de 31.12.2021 (f.d.54 vol.II), cererea de apel nemotivată formulată de Consiliul mun.Bălți și Primăria mun.Bălți a fost înregistrată la data 20.01.2022 (f.d.57 vol.II), ulterior la 18.04.2022 instanța de fond a expediat hotărârea motivată în adresa părților (f.d.82 vol.II), care a fost recepționată de reprezentantul

Consiliului mun.Bălți și al Primăriei mun.Bălți la data de 19.04.2022, fapt confirmat prin recipisa anexată la f.d.83 vol.II, iar la 16.05.2022 Consiliul mun.Bălți și Primăria mun.Bălți au depus apel motivat (f.d.86 vol.II). Astfel, instanța de apel conchide că apelul nemotivat și cel motivat au fost depuse în termenii prevăzuți de lege.

**Argumentele părților:**

În motivarea cererii de apel, apelanții Consiliul mun.Bălți și Primăria mun.Bălți și-au exprimat dezacordul cu soluția instanței de fond în latura admiterii acțiunii, considerând-o neîntemeiată și pasibilă casării. Suplimentar a menționat că, instanța de judecată a determinat incorect şi în mod unilateral circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii. Unul dintre domeniile proprii de activitate ale administrației publice locale potrivit art.4 alin.(1) lit.g) al Legii cu privire la descentralizarea administrativă nr.435 este „administrarea bunurilor din domeniile public şi privat locale ”, fapt stipulat şi de prevederile art.14 alin.(1) lit.(c) al Legii cu privire la administrația publică locală nr.436 potrivit cărora, consiliul local decide în privința actelor juridice de administrare privind bunurile domeniului public al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, precum şi privind serviciile publice de interes local, în condițiile legii.

La fel a remarcat că, Consiliul mun.Bălţi, în exercitarea dreptului discreționar atribuit de lege – Codul administrativ, Legea cu privire la administrația publică locală, Legea privind administrarea şi deetatizarea proprietății publice, Codul civil a acționat cu bună-credință în limitele legale stabilite, contractul de locațiune nr.19 din 18.11.2005 fiind unul fără termen, a aprobat Decizia Consiliului mun.Bălţi nr 8/5 „Cu privire la rezilierea contractului de locațiune” prin care este stabilit că contractul de locațiune nr.19 din 18.11.2005 se reziliază cu predarea bunului imobil la data de 01.04.2020. Decizia Consiliului mun.Bălţi a fost expediată în adresa IÎP Liceul „Elitex” cu scrisoare cu aviz la data de 13.12.2019 şi care a fost recepționată de către intimată la data de 16.12.2019 (copia avizului de recepție a fost prezentată instanței de fond), astfel respectându-se termenul de 3 luni prevăzut de lege pentru preavizare. Şi numai ținând cont de faptul că Primăria şi Consiliul mun. Bălţi de foarte mulți ani încearcă să-şi recupereze proprietatea municipală dată în locațiune IÎP Liceului „Elitex” şi având experiență negativă legată de faptul cum administrația Liceului „Elitex” interpretează şi redă lucrurile a decis suplimentar, în scopul de a se asigura că administrația IÎP Liceul „Elitex” nu va ignora Decizia Consiliului mun.Bălţi sau intenționat nu vor recepționa scrisorile cu aviz, să publice Decizia pe pagina web actelocale.gov.md, în Monitorul Oficial nr.380-387 (7303-7310) la data de 20.12.2019. Monitorul Oficial al Republicii Moldova fiind unica publicație oficială a statului, structură publică de interes național, care asigură un înalt profesionalism

la publicarea legii ce trebuie cunoscută şi aplicată întocmai de către autorităţi şi cetăţeni, înlesneşte în permanenţă cunoaşterea exactă şi rapidă a actelor oficiale, contribuind astfel la consolidarea statului de drept. Or, în conformitate cu prevederile Legii nr.173-XIII din 06.07.1994 privind modul de publicare şi intrare în vigoare a actelor oficiale, în caz de necesitate, în Monitorul Oficial se publică şi alte acte oficiale.

Din aceste considerente își exprimă dezacordul cu afirmația instanței de fond că Monitorul Oficial are o accesibilitate redusă, mai ales la capitolul anunțurilor. Or, la data de 22.01.2020, Primăria mun. Bălţi cunoscând cu certitudine că administrația IÎP Liceul „Elitex" cunoaștea despre adoptarea Deciziei nr.8/5 din 10.12.2019, întru-cât s-a întors şi avizul de recepţie a deciziei, decizia a fost publicată pe pagina web actelocale.gov.md și în Monitorul Oficial nr.380-387 (7303-7310) la data de 20.12.2019, în scopul executării Deciziei Consiliului mun.Bălţi nr.8/5 din 10.12.2019 „Cu privire la rezilierea contractului de locațiune" a expediat IÎP „Elitex" o notificare cu acordul de reziliere a contractului de locațiune nr.19 din 18.11.2005 semnat de către primarul interimar dl Nicolai Grigorişin în două exemplare, în original. Acordul de reziliere menționat a fost expediat în original în două exemplare pe adresa str.Aerodromului 14C, mun. Bălţi şi la adresa juridică a pârâtei în mun.Chişinău, bd.Dacia 53/2 şi a fost recepționat pe ambele adrese. Subliniază că notificarea în cauză nu a fost nicidecum folosită ca preaviz cum a conchis instanța de fond.

Ca rezultat, în adresa Primăriei mun.Bălţi a parvenit răspuns la notificare, înregistrat la data de 26.02.2020 sub nr. de nitrare P-03/13/106 prin care IÎP „Elitex" a comunicat că nu acceptă acordul de reziliere a contractului de locațiune. În conformitate cu art.121 al Cod de Procedură Civilă instanța judecătorească reține spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului. Astfel, reieșind din cele expuse, hotărârea primei instanțe o consideră pasibilă casării în partea ce ține de admiterea parțială a cererii de chemare în judecată cu emiterea unei noi hotărâri privind respingerea acțiunii în totalitate.

**Comunicarea actelor:**

La 19 mai 2022, Colegiul civil a notificat intimații și persoana terță despre depunerea apelului, oferindu-le termen până la 16.06.2022 pentru prezentarea referinței și probelor suplimentare (f.d.102-103 vol.II).

La 01.12.2022 (f.d.111 vol.II), ulterior la 06.04.2023 (f.d.141 vol.II), intimata IÎP „Elitex" a depus referință pe marginea apelului, solicitând respingerea acestuia și menținerea hotărârii instanței de fond considerând-o întemeiată și legală; totodată reiterând argumentele cererii de chemare în judecată.

Intimatul Oficiul Teritorial Bălți al Cancelariei de Stat și persoana terță Primarul mun.Bălți nu au făcut uz de dreptul lor procedural și nu au prezentat referință în termenul stabilit.

**Poziția părților expusă în ședința instanței de apel:**

*Reprezentantul apelanților Consiliului mun.Bălți, Primăriei mun.Bălți* și a *persoanei terțe Primarul mun.Bălți, Andrieș Lina*, în ședința instanței de apel a susținut apelul declarat, solicitând admiterea acestuia, casarea soluției instanței de fond în latura admiterii acțiunii, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere integrală a cererii de chemare în judecată. Suplimentar a explicat că, la data de 18.11.2005 între Primăria mun.Bălți și IÎP Liceul „Elitex" a fost încheiat contractul de locațiune nr.19, iar la 10.12.2019, în temeiul art.1281 Cod civil, Consiliul mun.Bălți, în calitate de proprietar, a decis unilateral rezilierea contractul de locațiune deoarece instituția de învățământ nu-și executa obligațiunile contractuale referitor la plata arendei, în sensul dat, la acel moment fiind în vigoare și o hotărâre de judecată privind încasarea datoriei. Astfel, la data de 13.12.2019 intimatei IÎP Liceul „Elitex" i-a fost expediată, prin scrisoare cu aviz, înștiințarea de rezilierea contractului de locațiune, care a fost recepționată de aceasta la 16.12.2019, fapt confirmat prin avizul de recepție anexat la dosar (f.d.115 vol.II), respectiv instituția de învățământ cunoștea despre Decizia Consiliului mun.Bălți nr.8/5 din 10.12.2019 și despre faptul că începând cu data de 01.04.2020 contractul de locațiune va fi reziliat.

Referitor la motivele de drept care au stat la baza rezoluțiunii contractului de locațiune a menționat că, sunt prevederile art.1281 Cod civil adică fără motiv cu respectarea preavizării și art.1282 Cod civil pentru neexecutarea obligațiilor de achitare a chiriei. Toto aici a reliefat că, din motivul eschivării IÎP Liceul „Elitex" de la recepționarea notificărilor din partea administrației publice locale, ultima a publicat decizia contestată în Monitorul Oficial.

*Reprezentantul apelanților Consiliului mun.Bălți, Primăriei mun.Bălți* și a *persoanei terțe Primarul mun.Bălți, Gîlcă Ana*, în ședința instanței de apel a susținut apelul declarat, solicitând admiterea acestuia, casarea soluției instanței de fond în latura admiterii acțiunii, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere integrală a cererii de chemare în judecată; totodată a susținut poziția colegii sale expusă anterior.

*Reprezentantul intimatei Instituției de Învățământ Privat Liceul „Elitex", avocatul Agachi Nicolae*, în ședința instanței de apel a solicitat respingerea apelului ca neîntemeiat, cu menținerea hotărârii instanței de fond. Suplimentar a explicat că, la momentul adresării cu acțiune în judecată reclamanta nu deținea actul administrativ contestat, acesta a fost extras, pe parcurs, de pe portalul autorității pârâte și prezentat instanței de judecată, mai mult, în instanța de fond

autoritatea pârâtă nu a prezentat ca probă copia și originalul avizului de recepție care ar confirma recepționarea actului contestat de către reclamantă. Aici subliniază faptul că, în instanța de fond a fost prezentat spre vizualizare dosarul administrativ în care nu se afla acest aviz de recepție, or aceste împrejurări pun la îndoială faptul recepționării deciziei nr.8/5 din 10.12.2019 și persoana care a pus semnătura pe acest aviz de recepție. În cererea de apel apelanții nu înserează motivele neprezentării avizului de recepție în instanța de fond, iar în instanța de apel îl anexează ca dovadă de expediere și recepționare a actului administrativ contestat, fapt pe care-l pune la îndoială, or, administrația întreprinderii de învățământ neagă acest fapt.

Sub un alt aspect a menționat că, la emiterea actului administrativ contestat autoritatea pârâtă nu a respectat prevederile art-lor 18, 71, 31 Cod administrativ care reglementează procedura administrativă, mai mult, decizia contestată nu este motivată, or, argumentul „neexecutarea obligațiilor", conform art.1282 Cod civil, nu este suficient pentru a motiva un document administrativ.

Referitor la rezoluțiunea contractului fără motiv conform art.1281 Cod civil, reiterează că IÎP Liceul „Elitex" nu a recepționat decizia Consiliului mun.Bălți nr.8/5 din 10.12.2019 prin urmare nu a cunoscut despre termen de trei luni acordat. Mai mult, din actul administrativ contestat nu este clar temeiul rezoluțiunii contractului de locațiune, deoarece au fost invocate două articole și 1281 și 1282 Cod civil. Astfel, reieșind din cele menționate supra concluzionează că, în speță nu a fost respectată procedura de rezoluțiune a contractului de locațiune, deoarece Codul civil prevede expres că se preavizează cu anticipație despre intenția de rezoluțiune. Mai mult, rezoluțiunea nu este necesară prin adoptarea unui act administrativ, rezoluțiunea se formează prin notificare prin care se aduce la cunoștință persoanei despre rezoluțiunea contractului.

*Intimatul Oficiului Teritorial Bălți al Cancelariei de Stat*, fiind legal citat (f.d.103, 104, 110, 118, 128, 133, 236, 246 vol.II) la ședința instanței de apel nu s-a prezentat și nici nu a comunicat motivele imposibilității prezentării.

În conformitate cu art.239 alin.(2) din Codul administrativ, Colegiul a dispus examinarea cauzei în absența intimatului Oficiului Teritorial Bălți al Cancelariei de Stat, care a fost legal citat.

**Aprecierea instanței de apel:**

Analizând legalitatea hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de apelanți și materialelor din dosar, Colegiul civil și de contencios administrativ consideră necesar de a casa parțial hotărârea primei instanțe din următoarele considerente:

În conformitate cu prevederile art.195 Codul administrativ, procedura acțiunii în contenciosul administrativ se desfășoară conform prevederilor

prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepția art.169–171.

Potrivit art.240 alin.(1) lit.b) Cod administrativ, examinând cererea de apel, instanța de apel adoptă una dintre următoarele decizii: b) casează parțial hotărârea primei instanțe şi emite o altă decizie în partea casată.

Pentru a se expune asupra legalității și temeinicei hotărârii contestate prin prisma materialelor cauzei și argumentelor expuse de părți, Colegiul civil reține prevederile art.219 Codul administrativ, potrivit cărora: Instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți. (2) Instanța de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greșelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete și pentru depunerea tuturor declarațiilor necesare constatării și aprecierii stării de fapt. Instanța de judecată indică asupra aspectelor de fapt și de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanții la proces. (3) Instanța de judecată nu are dreptul să depășească limitele pretențiilor din acțiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanții la proces. (4) Instanța de judecată poate avea o discuție juridică cu participanții la proces sau poate da în scris indicații cu privire la situația de drept a cauzei examinate.

În conformitate cu art.130 alin.(1)-(4) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.

Din materialele cauzei se constată că, la 27 februarie 2020, Instituția de Învățământ Privat Liceul „Elitex” s-a adresat cu acțiune în ordinea contenciosului administrativ către Consiliul mun.Bălți, Primăria mun.Bălți, solicitând:

- constatarea ilegalității Deciziei Consiliului mun.Bălți din 10.12.2019 nr. 8/5 prin care s-a dispus rezilierea din 01.04.2020 a contractului de locațiune nr.19 din 18.11.2005 cu modificările ulterioare, încheiat între Primăria mun.Bălți și Instituția Privată de Învățământ „Elitex”;

- anularea Deciziei Consiliului mun.Bălți nr.8/5 din 10.12.2019, ca ilegală și neîntemeiată;

- obligarea Consiliului mun.Bălți să prezinte instanței de judecată copia certificată a Deciziei din 10.12.2019 nr.8/5, (f.d.2 vol.I).

Ulterior, la 28.09.2021, reclamanta a înaintat cerere de concretizare a cererii de chemare în judecată, împotriva Consiliului mun.Bălți, Primăriei mun.Bălți și Oficiul Teritorial Bălți al Cancelariei de Stat prin care a solicitat:

- constatarea neefectuării controlului obligatoriu de către Oficiul Teritorial Bălți al Cancelariei de Stat, sub aspectul legalității Deciziei Consiliului mun.Bălți nr.8/5 din 10.12.2019;

- constatarea ca ilegală a Deciziei Consiliului mun.Bălți nr.8/5 din 10.12.2019;

- anularea Deciziei Consiliului mun.Bălți din 10.12.2019 nr. 8/5;

- obligarea Oficiului Teritorial Bălți al Cancelariei de Stat să prezinte informația din Registrul de stat al actelor locale privind efectuarea controlului Deciziilor adoptate de Consiliul mun.Bălți în perioada 01.12.2019 – 10.12.2019, (f.d.230 vol.I).

Prin hotărârea judecătoriei Bălți, sediul central, din 31.12.2021, s-a admis parțial cererea de chemare în judecată înaintată de Instituția de Învățământ Privat Liceul „Elitex" împotriva Consiliului mun.Bălți, Primăriei mun.Bălți, Oficiului teritorial Bălți al Cancelariei de Stat, persoană terță Primarul mun.Bălți, privind contestarea Deciziei Consiliului mun.Bălți nr.8/5 din 10 decembrie 2019 „privind rezilierea contractului de locațiunii nr.19 din 18 noiembrie 2005" și constatarea neefectuării de către Cancelaria de Stat Oficiul teritorial Bălți a controlului obligatoriu sub aspectul legalității Deciziei Consiliului mun.Bălți nr.8/5 din 10 decembrie 2019.

- s-a anulat Decizia Consiliului mun.Bălți nr.8/5 din 10 decembrie 2019 „privind rezilierea contractului de locațiunii nr.19 din 18 noiembrie 2005".

- în rest, acțiunea s-a respins, ca neîntemeiată, (f.d.54 vol.II).

Nefiind de acord cu soluția instanței de fond, în termen legal, Primăria și Consiliul mun.Bălți au contestat-o cu apel, solicitând casarea parțială a acesteia în latura admiterii acțiunii, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere integrală a cererii de chemare în judecată, (f.d.57 vol.II).

Articolul 195 din Codul administrativ prevede că, 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.

Conform art.373 Cod de procedură civilă, (1) instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanță; (2) în limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei,

apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

Colegiul judiciar remarcă faptul că, apelanții își manifestă dezacordul cu hotărârea instanței ierarhic inferioare doar în latura admiterii acțiunii prin care s-a anulat decizia Consiliului mun.Bălți nr.8/5 din 10.12.2019. Drept urmare, Colegiul civil va reține soluția instanței de fond referitor la respingerea celorlalte capete de cerere, deoarece apelanții nu au contestat hotărârea primei instanțe în această privință, iar instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor şi obiecțiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanță.

Conform art.5 Cod administrativ, activitatea administrativă reprezintă totalitatea actelor administrative individuale şi normative, a contractelor administrative, a actelor reale, precum şi a operațiunilor administrative realizate de autoritățile publice în regim de putere publică, prin care se organizează aplicarea legii şi se aplică nemijlocit legea.

Potrivit art.39 alin.(2) Cod administrativ, orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art.17 sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanței de judecată competente.

La rândul său, art.189 alin. (1) din același Cod, statuează expres că orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ.

În conformitate cu art.13 din Cod administrativ, contractul administrativ este contractul care poate da naștere, modifica sau stinge un raport juridic de drept public, dacă legea nu prevede altfel.

Articolul 154 al Codului administrativ relevă că, (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. (2) Un contract administrativ se încheie în scris, sub sancțiunea nulității, dacă prin lege nu sânt prevăzute alte cerințe de formă. Contractul administrativ scris poate fi încheiat pe suport de hârtie sau în formă de document electronic.

Prescripția art.93 alin.(1) și (2) Cod administrativ relevă că, (1) fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenția. (2) Prin derogare de la prevederile alin.(1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale.

Probatoriul cauzei denotă faptul că, unitatea administrativ-teritorială mun.Bălți este proprietara lotului de teren cu nr.cadastral 0300111.023 și a construcției cu nr.cadastral 0300111.023.01, cu suprafața totală de 1829,2 $m^2$, situate în mun.Bălți, str.Aerodromului, nr.14/C, terenul fiind transmis în gestiune

economică Direcției Învățământ, Tineret și Sport a mun.Bălți în temeiul Deciziei nr. 5/28 din 26 aprilie 2012 (f.d.65, vol.I).

Potrivit Deciziei Consiliului mun.Bălți nr.8/39 din 27 octombrie 2005, între Primăria mun. Bălți și IÎP Liceul „Elitex" a fost încheiat Contractul de locațiune nr.19 din 18 noiembrie 2005, în baza căruia Primăria mun.Bălți a transmis către IÎP Liceul „Elitex" în locațiune încăperea cu suprafața de 576,9 $m^2$, situată în mun.Bălți, str.Aerodromului, 16 cu destinația de folosire-școală privată, pe perioada: de la 01.11.2005 până la 01.03.2013, plata de locațiune fiind de 114 951,99 lei (f.d.12-14 vol.I).

Prin anexa la contract de la o data nestabilită, au fost expuse pct.2.1., 2.7. din secțiunea II a contractului: plata de locațiune se stabilește în mărime de 77 744,12 lei pe an, conform coeficientului de 134,76 lei pentru 1 metru pătrat conform calculului, fiind prevăzut calculul anual (f.d.15 vol.I).

Conform materialelor dosarului, s-a stabilit că, între părți au avut loc litigii în legătură cu executarea Contractului de locațiune nr.19 din 18 noiembrie 2005.

Astfel, la data de 27 martie 2015 Primăria mun.Bălți a acționat în judecată IÎP Liceul „Elitex" privind încasarea datoriei la plata de locațiune și a penalității.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 25 iunie 2019, intrată în vigoare ca efect al încheierii Curții Supreme de Justiție din 27 noiembrie 2019, a fost admisă parțial acțiunea, fiind încasat de la IÎP „Elitex" în beneficiul Primăriei mun.Bălți datoria în sumă de 237420,41 lei (f.d.21-28 vol.I).

Ulterior, la 12 noiembrie 2018 a fost intentat proces penal în baza sesizării directorului IÎP Liceul „Elitex" cu solicitarea atragerii la răspundere penală conform art.193 Cod penal, a persoanelor publice din cadrul Primăriei mun.Bălți pentru pătrunderea și ocuparea ilegală a încăperii cu suprafața de 229,6 $m^2$ din str.Aerodromului nr.14/C, mun.Bălți și blocarea activității instituției de învățământ. Iar, prin încheierea Judecătoriei Bălți, sediul Central din 05.11.2020, menținută prin decizia Curții de Apel Bălți din 09 decembrie 2020 au fost anulate ordonanțele procurorilor privind neînceperea urmăririi penale, cu remiterea materialelor pentru efectuarea controlului suplimentar (f.d.205-208 vol.I). Finalitatea procesului penal nu este cunoscută, însă faptele astfel stabilite prin hotărâri judecătorești definitive, atestă natura divergentă a părților în cadrul executării contractului de locațiune menționat mai sus.

La fel, prin hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul Central nr.2c-262/2018 din 06 decembrie 2019, menținută prin decizia Curții de apel Bălți nr.2ac-36/2020 din 15 octombrie 2020 și încheierea Curții Supreme de Justiție nr.2rac-109/2021 din 26 mai 2021, a fost admisă cererea de chemare în judecată înaintată de IÎP Liceul „Elitex", fiind constatată existența obstacolelor IÎP Liceul „Elitex" în posesia și folosința încăperilor cu suprafața de 576 $m^2$ din cadrul grădiniței de copii nr.46 din str.Aerodromului nr.14, mun.Bălți. La fel, a fost recunoscută

debranșarea/deconectarea de la energia termică a încăperilor cu suprafața de 576 $m^2$ din str.Aerodromului 14, mun.Bălți, aflate în posesia IÎP Liceul „Elitex”, ca fiind ilegală fiind obligați Consiliul și Primăria mun.Bălți să nu creeze obstacole IÎP Liceul „Elitex” în posesia și folosința încăperilor cu suprafața de 576 $m^2$ din str.Aerodromului nr.14, mun.Bălți (f.d.174-204 vol.I).

Astfel, actele judecătorești menționate în coroborare cu materialele cauzei, precum și potrivit explicațiilor părților expuse pe marginea prezentului litigiu, denotă că raportul juridic de locațiune a încăperii din str.Aerodromului, mun.Bălți nu s-a finalizat la data de 01 martie 2013, dar a continuat neîntrerupt în anii următori.

Relevant este și faptul că, potrivit Deciziei Curții de Apel Bălți nr. 2ac-87/18 din 25 iunie 2019, pronunțate în cadrul cauzei civile la cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria mun.Bălți către Instituția de Învățământ Privat „Elitex”, intervenient accesoriu Consiliul mun.Bălți, privind încasarea datoriei și evacuarea forțată din imobil, s-a menționat următoarele „Prin sesizările din 01.02.2013, 16.04.2013 și 23.04.2013 IÎP „Elitex” s-a solicitat Primăriei mun.Bălți prelungirea contractului de locațiune din 18.11.2005 nr.19. Prin răspunsurile reclamantului/apelant din 29.04.2013 nr.09-04/293, din 16.04.2013 nr.09-04/321 i s-a comunicat intimatului că solicitarea dată urmează a fi examinată la ședințele Comisiei primăriei privind darea în arendă a proprietății municipale. Astfel, părțile prin acțiunile întreprinse pe de o parte ÎIP „Elitex” și-a manifestat voința de a prelungi contractul de locațiune, iar Primăria mun.Bălți nu a manifestat voința certă de a înceta contractul de locațiune. Potrivit art.904 alin.(1) Cod civil, dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea contractului de locațiune, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat. De aici reiese prezența unui raport juridic de locațiune stabilit pe un termen nedeterminat, iar cerința reclamantului privind evacuarea pârâtului din încăperile deținute în posesie este nejustificată și nu se încadrează în dispozițiile normelor materiale, din care considerente urmează a fi respinse”.

Or, reieșind din conținutul deciziei menționate supra, devenită irevocabilă prin efectul încheierii Curții Supreme de Justiție din 27 noiembrie 2019, a determinat între aceleași părți litigioase efectul lucrului judecat conform prevederilor art.123 alin.(2) Cod de procedură civilă, și anume că termenul de valabilitate a raportului juridic stabilit în temeiul Contractului de locațiune nr.19 din 18.11.2005, a devenit unul nedeterminat, ca efect al continuării tacite a desfășurării locațiunii.

La data de 10 decembrie 2019, Consiliul mun.Bălți a adoptat Decizia nr.8/5 „privind rezilierea contractului de locațiunii nr.19 din 18.11.2005”, prin care a decis:

1. Se reziliază din 01.04.2020 contractul de locațiune nr.19 din 18.11.2005 cu modificările și completările ulterioare, încheiat între Primăria mun. Bălți și Instituția de Învățământ Privat „Elitex”.

2. Instituția de Învățământ Privat „Elitex” la data de 01.04.2020 a elibera toate încăperile ocupate situate pe str.Aerodromului 14/C, mun. Bălți.

3. Se împuternicește Primarul mun.Bălți de a semna acordul privind rezilierea contractului de locațiune cu modificările și completările ulterioare și actul de predare primire a încăperilor din str. Aerodromului, 14/C mun. Bălți.

4. Controlul asupra executării prezentei decizii se pune în sarcina comisiilor consultative de specialitate pentru drept și disciplină, pentru activități economico-financiare, pentru gospodărie municipal, administrarea bunurilor și protecția mediului, pentru educație, protecție socială și sănătate publică (f.d.154-169 vol.I).

La rândul său, Colegiul civil reține că, unul din temeiurile emiterii deciziei Consiliului mun.Bălți nr.8/5 din 10.12.2019, a fost prescripția art.1281 alin.(1) Cod civil.

Articolul 1281 alin.(1) Cod civil prevede că, în cazul locațiunii fără termen, oricare dintre părți are dreptul la rezoluțiunea locațiunii cu un preaviz de 3 luni pentru imobile şi de o lună pentru bunurile mobile.

Potrivit cererii de chemare în judecată, cât și explicațiilor reprezentantului Instituției de Învățământ Privat „Elitex”, avocatului Agachi Nicolae date în ședința instanței de apel, acesta neagă faptul recepționării deciziei Consiliului mun.Bălți nr.8/5 din 10.12.2019, invocând faptul că prevederile art.1281 Cod civil nu pot sta la baza rezilierii Contractului de locațiune nr.19 din 18 noiembrie 2005, deoarece locatarul nu a fost preavizat în modul corespunzător.

Întru confirmarea temeiniciei pretențiilor cererii de apel și a faptului că locatorul a respectat termenul de preavizare, reprezentantul apelanților a anexat ca probă la cererea de apel copia avizului de recepție cu numărul trimiterii poștale DS3118140224AS, autentificat în modul corespunzător, din care se atestă că, Instituția de Învățământ Privat „Elitex” la data de 16.12.2020 a recepționat copia deciziei Consiliului mun.Bălți nr.8/5 din 10.12.2019 (f.d.115 vol.II). Mai mult, avizul menționat a fost prezentat în original în ședința instanței de apel pentru vizualizare, fapt învederat în procesul verbal al ședinței de judecată din 06.04.2023 (f.d.141 vol.II).

În aceeași ordine de idei este de menționat că, în ședința de judecată a instanței de apel din 04.05.2023, a fost vizionat în original Registrul de evidență a deciziilor Consiliului mun.Bălți pentru anul 2019, pentru perioada început în 27.03.2019 și sfârșit în 23.12.2019, iar la fila registrului 37 se atestă a fi înregistrată Decizia nr.8/5 din 10.12.2019 „о расторжение найма №19 от 18.11.2005”, cu prezența semnăturilor persoanelor responsabile și dispunerea aducerii la cunoștință a deciziei Instituției de Învățământ Privat „Elitex” prin

intermediul poștei, iar pe fila registrului 36 verso există înregistrată ședința comisiei din 10.12.2019 cu deciziile adoptate la această ședință. Relevant este și faptul că, la materialele cauzei au fost anexate copiile filelor din Registrul de evidență a deciziilor Consiliului mun.Bălți pentru anul 2019, care au fost cercetate în ședința de judecată, (f.d.170-172 vol.II).

În aceeași ședință de judecată din 04.05.2023, reprezentantul apelanților a prezentat copia cotorului poștal prin care se atestă că, la 17.12.2019 Primăria mun.Bălți a achitat suma de 6,95 lei pentru serviciile poștale acordate anterior și anume expedierii scrisorii „Recomandate locale" cu numărul trimiterii poștale DS3118140224AS (f.d.143 vol.II) și extrasul listei Oficiului Poștal din 13.12.2019 din care se atestă expedierea scrisorii cu numărul trimiterii poștale DS3118140224AS, la prețul de 6,95 lei, în adresa Instituției de Învățământ Privat „Elitex" din str.Aerodromului, 14C, mun.Bălți, (f.d.144 vol.II).

Astfel, reieșind din cele învederate supra în coroborare cu probele suplimentare anexate la dosar, Colegiul judiciar constată că, Decizia Consiliului mun.Bălți nr.8/5 din 10.12.2019 „cu privire la rezilierea constructului de locațiune nr.19 din 18.11.2005" a fost adusă la cunoștința Instituției de Învățământ Privat „Elitex" la data de 16.12.2019, fapt constatat atât prin avizul de recepție (f.d.115 vol.II), cât și prin extrasele poștale (f.d.143-144 vol.II), or aceste împrejurări confirmă că administrația publică locală a respectat termenul de preaviz de trei luni pentru bunul imobil, iar reclamanta urma la data de 01.04.2020 să elibereze toate încăperile ocupate din str.Aerodromului, 14C, mun.Bălți, deoarece ultima a fost informată și a cunoscut despre existența actului administrativ contestat.

Potrivit art.4 alin.(1) lit.g) al Legii cu privire la descentralizarea administrativă nr.435 din 28.12.2006, pentru autoritățile publice locale de nivelul întâi se stabilesc următoarele domenii: g) administrarea bunurilor din domeniile public şi privat locale.

Prevederile art.14 alin.(1) al Legii cu privire la administrația publică locală nr.436 din 28.12.2006 statuează că, Consiliul local are drept de inițiativă şi decide, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care țin de competența altor autorități publice.

Aderent alin.(2) lit.c) al aceluiași articol prevede că, pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competențe: c) decide în privința actelor juridice de administrare privind bunurile domeniului public al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, precum şi privind serviciile publice de interes local, în condițiile legii.

În conformitate cu art.137 alin.(1) Cod administrativ, în exercitarea dreptului discreționar atribuit, autoritățile publice trebuie să acționeze cu bună-credință în

limitele legal stabilite şi cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul.

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

Astfel, reieșind din faptul că contractul de locațiune nr.19 din 18.11.2005 este unul fără termen, Consiliul mun.Bălţi în exercitarea dreptului discreționar atribuit de lege, întemeiat a aprobat Decizia nr.8/5 „Cu privire la rezilierea contractului de locațiune nr.19 din 18.11.2005", act administrativ care a fost expediat în adresa IÎP Liceul „Elitex" cu scrisoare cu aviz la data de 13.12.2019, pe care ultimul l-a recepționat la 16.12.2019 (f.d.115 vol.II), astfel respectându-se termenul de 3 luni pentru preavizare, prevăzut de art.1281 alin.(1) Cod civil.

În dezvoltarea acestei ipoteze, Colegiul judiciar remarcă faptul că instanța de fond pripit a ajuns la concluzia admiterii parțiale a cererii de chemare în judecată formulate de IÎP Liceul „Elitex", anulând decizia Consiliului mun.Bălți nr.8/5 din 10.12.2019, or aceasta nu a verificat exercitarea de către autoritatea publică a întregii activități de preavizare.

Or, instanța de judecată, nu verifică doar legalitatea unui act administrativ ci realizează verificarea exercitării de către autoritatea publică a întregii activități, a puterii discreționar. Instanța de judecată analizează dacă, în procesul activității sale decizionale, materializată prin totalitatea actelor administrative individuale și normative, a contractelor administrative, a actelor reale, precum și a operațiunilor administrative, autoritatea publică a realizat dreptul discreționar: 1) cu respectarea limitelor de competență și regulilor de procedură instituite de lege; 2) cu luarea în considerare tuturor faptele relevante; 3) conform scopului acordat prin lege.

Cu titlu subsidiar Colegiul civil va admite apelul declarat de Consiliul municipal Bălți și Primăria mun.Bălți, va casa parțial hotărârea instanței de fond în latura admiterii acțiunii, și va emite o nouă decizie prin care va respinge acțiunea formulată de Instituția de Învățământ Privat Liceul „Elitex" către Consiliului mun.Bălți, Primăriei mun.Bălți, Oficiului Teritorial Bălți al Cancelariei de Stat, persoană terță Primarul mun.Bălți, privind anularea Deciziei Consiliului mun.Bălți nr.9/5 din 10 decembrie 2019 „cu privire la rezilierea contractului de locațiune nr.19 din 18 noiembrie 2005".

Conform art.240 alin.(1) lit.b) Cod administrativ, Colegiul civil și de contencios administrativ,

**D E C I D E :**

Se casează parțial hotărârea judecătoriei Bălți, sediul central, din 31 decembrie 2021, în cauza de contencios administrativ, la acțiunea formulată de Instituția de Învățământ Privat Liceul „Elitex” către Consiliului mun.Bălți, Primăriei mun.Bălți, Oficiului teritorial Bălți al Cancelariei de Stat, persoană terță Primarul mun.Bălți, privind contestarea Deciziei Consiliului mun.Bălți nr.985 din 10 decembrie 2019 „ cu privire la rezilierea contractului de locațiune nr.19 din 18 noiembrie 2005” și constatarea neefectuării de către Cancelaria de Stat Oficiul teritorial Bălți a controlului obligatoriu sub aspectul legalității Deciziei Consiliului mun.Bălți nr.8/5 din 10 decembrie 2019, în latura admiterii acțiunii, și în această parte se emite o nouă decizie după cum urmează:

Se respinge acțiunea formulată de Instituția de Învățământ Privat Liceul „Elitex” către Consiliului mun.Bălți, Primăriei mun.Bălți, Oficiului Teritorial Bălți al Cancelariei de Stat, persoană terță Primarul mun.Bălți, privind anularea Deciziei Consiliului mun.Bălți nr.9/5 din 10 decembrie 2019 „ cu privire la rezilierea contractului de locațiune nr.19 din 18 noiembrie 2005”.

Decizia este definitivă cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni de la pronunțarea deciziei motivate prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței,
Judecător: Stela Procopciuc

Judecători: Dumitru Corolevschi

Diana Stănilă