Prima instanţă: Judecătoria Hîncești, sediul Central (jud. Tamara Mereuță)
Dosarul nr. 2a-2703/24
(2-23122931-02-2a-04072024)

D E C I Z I E

2 aprilie 2025 mun. Chişinău

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru în componenţa:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Ana Panov
Judecătorii Diana Corlăteanu și Lucia Bagrin
Grefier Alina Dubenco

examinând, în şedinţă publică, cererea de apel declarată de apelantul Victor Cojocaru, împotriva hotărârii Judecătoriei Hîncești, sediul Central din 17 aprilie 2024, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Victor Cojocaru împotriva Primăriei satului *****, Primarului satului ***** – Sergiu Erizanu, lui Ruslan Gaștea cu privire la constatarea nulității rezultatelor licitației privind transmiterea obiectului acvatic în arendă precum și a contractului de arendă nr. *****, încheiat între Unitatea Administrativă Teritorială *****, reprezentată de către primarul satului ***** – Sergiu Erizanu și Ruslan Gaștea, în privința terenului proprietate publică cu suprafața de 43,5503 ha, situat în r. Ialoveni, satul *****, extravilan, cu număr cadastral *****, cât și construcția proprietate publică cu suprafața de 9682,2 m.p., situată în r. Ialoveni, s. *****, extravilan, cu număr cadastral *****.01.

c o n s t a t ă:

Pretenţiile reclamantului:

1. La data de 23 august 2023, Cojocaru Victor a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei ***** r-nul Ialoveni, reprezentată de primarul Erizanu Sergiu și împotriva lui Gaștea Ruslan cu privire la constatarea nulității rezultatelor licitației privind transmiterea obiectului acvatic în arendă precum și a contractului de arendă.

În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamantul a indicat că la 05.05.2010, între Primăria satului *****, în calitate de arendator și Cojocari Victor, în calitate de arendaș, a fost încheiat contractul de arendă nr.1, în temeiul căruia, precum și a actului de predare-primire din*****, arendașul preia în arendă lotul de pământ (teren de sub iaz), conturul 849, nr. cadastral *****, situat în extravilanul satului

*****, raionul Ialoveni, cu suprafața de 43, 5503 ha, destinația terenului – creșterea producției piscicole, pe un termen de 10 ani, începând cu 05.05.2010 până la 05.05.2020, contractul fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 07.06.2010, moment de la care a devenit opozabil terților.
Precizează reclamantul că, având în vedere că sfârșitul raportului de arendă a coincis cu începerea stării de urgență declarată prin hotărârea Parlamentului nr. 55/17.03.2020, arendașul nu a reușit să-și ridice fructele piscicole din iaz și nici să negocieze cu arendatorul modalitatea compensării îmbunătățirilor aduse bunului arendat, motiv pentru care a cerut prelungirea raportului contractual, însă cererea a fost respinsă de către autoritatea publică locală. Astfel, în legătură cu cele relatate, între părțile contractuale s-a iscat un conflict, încât au fost inițiate mai multe procese de judecată, legate de folosirea obiectului acvatic nominalizat și compensarea investițiilor aduse bunului arendat.
Menționează că, în cadrul dosarului civil la cererea de chemare în judecată înaintată de Cojocaru Victor împotriva Primăriei și Consiliului ***** privind compensarea îmbunătățirii bunului arendat și interzicerea creării obstacolelor la ridicarea fructelor bunului arendat, s-a emis încheierea Judecătoriei Hâncești, sediul Ialoveni din 30 iulie 2020, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 05 noiembrie 2020, prin care, în scopul asigurării acțiunii, s-a interzis Primăriei ***** să-i creeze obstacole reclamantului în folosirea obiectivului acvatic aflat pe terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 43,5503 ha, situat în satul ***** r-nul Ialoveni, pentru a îngriji atât obiectul acvatic (damba) cât și ihtiofauna obiectului acvatic, pentru a stopa prejudicierea acestora, până la examinarea definitivă a litigiului. Încheierea indicată supra a fost executată prin intermediul executorului judecătoresc Oleg Ungureanu, iar primarul satului ***** – Erizanu Sergiu a cunoscut despre acest act judecătoresc, fapt confirmat prin semnătură.
Indică reclamantul că, în ciuda faptului că, dosarul civil nominalizat este pendinte și măsurile asiguratorii nu au decăzut, Primarul satului ***** a hotărât să scoată la licitație în mod fraudulos, obiectivul acvatic nominalizat, cu încălcarea procedurii și cerințelor transparenței, precum și a dispoziției actului judecătoresc nominalizat, ignorând total caracterul lucrului judecat.
Relevă că, a aflat întâmplător despre licitația desfășurată la 06.06.2023 în privința obiectului acvatic, iar la data de 09.06.2023, a fost înaintată Primăriei, Primarului, Consiliului sat. *****, cererea cu privire la anularea rezultatelor licitației și eliberarea actelor din dosarul licitației desfășurate, în vederea examinării posibilității contestării acesteia.
Susține că, prin răspunsul primarului satului *****, recepționat la 21.06.2023, s-a respins cererea cu privire la anularea rezultatelor licitației petrecute la data de 06.06.2023, pe motiv că: „licitația a fost una publică la care a putut participa oricare doritor” iar referitor cerinței privind eliberarea actelor din dosarul licitației,

fiind informat că „primăria nu deține asemenea acte”. Astfel, datorită datelor din Registrul bunurilor imobile, a aflat că, în baza rezultatelor licitației, autoritatea publică locală a încheiat cu câștigătorul – Gaștea Ruslan contractul de arendă nr. *****, contract ce este lovit de nulitate absolută.

Consideră că, prin ignorarea cu bună-știință a caracterului protector al măsurilor asiguratorii aplicate de instanță, pârâții au pus în pericol eminent obiectivul urmărit de reclamant în cadrul procesului inițiat în vederea apărări drepturilor reale asupra bunurilor închiriate, investițiilor efectuate în îmbunătățirea bunurilor nominalizate și fructelor produse urmare a exploatării acestora, astfel încât abuzul admis, urmează a fi sancționat prin desființarea actelor juridice săvârșite, de altfel va fi afectat grav dreptul de proprietate al reclamantului.

2. Solicită reclamantul Cojocaru Victor constatarea nulității rezultatelor licitației din 06.06.2023 în privința dreptului la arendă a lotului de pământ (teren de sub iaz), cu nr. cadastral *****, situat în extravilanul sat. ***** r-nul Ialoveni, cu suprafața de 43,5503 ha, precum și a contractului de arendă nr. 30/07 din 04.07.2023, cu dispunerea radierii dreptului la arendă din Registrul bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată.

Poziția instanței de fond:

3. Prin hotărârea Judecătoriei Hâncești, sediul Central din 17 aprilie 2024, s-a respins ca neîntemeiată acțiunea înaintată de Cojocaru Victor.

Solicitarea apelantului:

4. Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, la data de 02.05.2024, prin intermediul poștei terestre, apelantul Cojocari Victor, prin intermediul reprezentantului său, avocatul Grecu Denis, a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Hâncești, sediul Central din 17 aprilie 2024, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.
5. Potrivit fișei de repartizare a dosarului, cauza civilă a fost repartizată spre examinare în ordine de apel, judecătorului Ana Panov în mod automat-aleatoriu la 04.07.2024.
6. Prin încheierea Curţii de Apel Chişinău din 10 iulie 2024, nu s-a dat curs cererii de apel depuse de apelantul Victor Cojocaru, reprezentat de avocatul Denis Grecu, acordând apelantului un termen de 10 zile din momentul recepționării încheierii în cauză, pentru înlăturarea neajunsurilor, comunicându-i că în caz contrar, va avea loc restituirea cererii de apel în corespundere cu prevederile art. 369 alin. (1^1) din Codul de procedură civilă.
7. La 23.07.2024, apelantul Victor Cojocaru, a înlăturat neajunsurile cererii de apel, prezentând cererea de apel motivată și dovada de plată a taxei de stat.

8. Prin încheierea Curţii de Apel Chişinău din 24 septembrie 2024, s-a acceptat spre examinare cererea de apel depusă de avocatul Denis Grecu în interesele apelantului Victor Cojocaru.

Argumentele părţilor:

9. În motivarea apelului, apelantul Cojocaru Victor a reiterat poziția expusă anterior în cererea de chemare în judecată, indicând că, prima instanță neîntemeiat a dispus respingerea acesteia, fiind interpretate eronat prevederile legale relevante cauzei, urmare aprecierii greşite a probelor administrate la dosar, fiind stabilite incorect unele circumstanţe de fapt importanţe pentru justa soluţionare a litigiului.
10. Opinează că, soluţia judecătorească nu conţine poziţia pe marginea temeiurilor acţiunii, problemele esenţiale ale litigiului nefiind examinate sub niciun aspect, instanţa depăşind obiectul judecării, astfel încât Cojocaru Victor a rămas absolut neauzit.
11. Atrage atenția că, în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de Cojocaru Victor împotriva Primăriei şi Consiliului ***** privind compensarea îmbunătăţirii bunului arendat si interzicerea creării obstacolelor la ridicarea fructelor bunului arendat, s-a emis încheierea Judecătoriei Hânceşti, sediul Ialoveni din 30 iulie 2020, menţinută prin decizia Curţii de Apel Chişinău din 05 noiembrie 2020, prin care în scopul asigurării acţiunii, s-a interzis Primăriei ***** crearea obstacolelor reclamantului în folosirea obiectivului acvatic, aflat pe terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa de 43,5503 ha, situat în sat. *****, r-l Ialoveni, pentru a îngriji atât obiectul acvatic (damba), cât şi ihtiofauna obiectului acvatic, pentru a evita prejudicierea acestora, până la examinarea definitivă a prezentului litigiu.

Comunică apelantul că, măsurile asigurătorii aplicate în interesul reclamantului prin încheierea Judecătoriei Hînceşti, sediul Ialoveni din 30 iulie 2020, aveau drept scop conservarea situaţiei faptice a litigiului iscat cu autoritatea publică locală, necesară identificării şi păstrării posibilităţilor reale de a proteja dreptul arendaşului la investiţiile şi fructele piscicole aflate în obiectul acvatic arendat, prin eventuala hotărâre de admitere a acţiunii, măsuri care nu vor fi atinse în situația accesului altui posesor la obiectul acvatic.

12. Remarcă de asemenea că, la iniţierea şi defaşurarea licitaţiei, au fost grav încălcate procedurile legale, licitaţia fiind trucată şi organizată în interesul persoanei determinate din start, astfel încât apelantul nu a avut nicio şansă să participe la aceasta şi să obţină câştig
13. Astfel, în baza rezultatelor licitaţiei din 06.06.2023, autoritatea publică locală a încheiat cu câştigătorul Gaştea Ruslan contractul de arendă nr.30/07 din 04.07.2023 a obiectului acvatic nominalizat, deşi iniţial urma să propună

această ofertă apelantului. Or, Cojocaru Victor, anterior fiind arendaş al obiectului acvatic nominalizat, dispunea de dreptul preferenţial la încheierea contractului de arendă pe un nou termen, în aceleaşi condiţii care au fost stabilite pentru noul arendaş în urma licitaţiei din 06.06.2023.

14. Prin urmare, în cazul în care licitaţia a avut loc, realizarea dreptului legal prioritar la încheierea contractului de arendă urma a fi îndeplinit, astfel încât lui Cojocaru Victor, în calitate de fost arendaş care şi-a onorat anterior obligaţiile contractuale, urmau a-i fi propuse condiţiile noi stabilite pentru încheierea contractului de arendă pe un nou termen, în aceleaşi condiţii care au fost propuse noului arendaş câştigător la licitaţie. Probe privind neonorarea obligaţiilor contractuale de către Cojocaru Victor nu a fost prezentate instanţei, concluziile instanţei în acest sens fiind absolut declarative şi premature.
15. Corespunzător, consideră apelantul că, rezultatele licitaţiei din 06.06.2023 urmează declarate nule, iar ca efect, urmează a fi declarat nul si contractul de arendă nr*****, încheiat cu câştigătorul în baza rezultatelor licitaţiei.
16. În acest sens, solicită admiterea apelului, casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri de admitere acțiunii în sensul în care a fost formulată.
17. În şedinţa instanței de apel, reprezentantul apelantului Victor Cojocaru, avocatul Denis Grecu a susținut integral cererea de apel înaintată și a pledat pentru admiterea acesteia, în baza motivelor de fapt și de drept invocate.
18. Reprezentantul intimatei Primăria sat. *****, avocatul Alexandru Macari, a solicitat respingerea cererii de apel și menținerea în vigoare fără modificări a hotărârii primei instanțe.
19. Intervenientul accesoriu Ruslan Garștea, în ședință nu s-a prezentat, iar prin prisma art. 379 alin. (2) CPC, Colegiul a considerat posibilă examinarea cauzei în lipsa acestuia, procedura de citare legală fiind respectată.

Aprecierea instanţei de apel:

20. Audiind explicațiile participanților prezenți la proces, analizând şi studiind materialele pricinii, Colegiul atestă că apelul este neîntemeiat şi urmează a fi respins, din următoarele motive.
21. În conformitate cu art. 362 alin. (1) din Codul de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel, apelantul respectând acest termen.
22. În conformitate cu art. 385 lit. a) din Codul de procedură civilă, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărârea primei instanţe.

23. Conform prevederilor art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.
24. Articolul 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, statuează că instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectual, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.
25. În temeiul art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluționării pricinii şi admisibilitatea acţiunii.
26. Din conţinutul celor relatate Colegiul reţine că sarcina instanţei de apel derivă reieşind din dispoziţiile art. 373 alin. (1), (2), (5) din Codul de procedură civilă, în condiţiile în care instanţa de fond a soluţionat fondul cauzei, cu expunerea argumentelor în vederea admiterii sau respingerii acţiunii în raport cu concluziile reţinute de către aceasta.
27. Colegiul Civil reţine că instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reţinându-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însuşirea motivelor instanţei inferioare. (*Hirro Balani c. Spaniei, nr. 18064/91 din 9 decembrie 1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29 mai 1997 §43*).
28. Potrivit recomandărilor avizului nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, o motivaţie şi o analiză clară sunt cerinţele fundamentale ale hotărârilor judecătoreşti şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerinţelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidenţieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esenţiale ce iau fost prezentate.
29. Instanţa de apel menționează că, art. 6 din Convenţia Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justiţiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligaţiei instanţelor de judecată de a-şi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanţelor pricinii. Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicţii între motivare şi dispozitiv, constituie o garanţie pentru justiţiabili, în faţa eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

30. În opinia Colegiului, prima instanță a ținut cont de aceste deziderate și a adoptat o hotărâre bazată pe un fundament temeinic și materialul probator administrat.
31. Colegiul constată că, prima instanţa a determinat corect raportul juridic dedus judecății, circumstanţele importante pentru soluţionarea pricinii au fost stabilite şi elucidate pe deplin, probelor prezentate a dat apreciere completă, obiectivă şi sub toate aspectele, iar hotărârea este legală şi întemeiată, adoptată cu respectarea drepturilor şi intereselor legale a participanţilor la proces.
32. Din suportul probatoriu prezent la materialele cauzei, Colegiul constată că, la data de 05.05.2010, între Primăria sat. *****, în calitate de arendator și Cojocari Victor, în calitate de arendaș, a fost încheiat contractul de arendă nr.1, în temeiul căruia, precum și a actului de predare-primire din*****, arendașul a preluat în arendă lotul de pământ (teren de sub iaz), conturul 849, nr. cadastral *****, situat în extravilanul sat. *****, r-l Ialoveni, cu suprafața de 43,5503 ha, destinația terenului – creșterea producției piscicole, pe un termen de 10 ani, începând cu 05.05.2010 până la 05.05.2020, contractul fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 07.06.2010, moment de la care a devenit opozabil terților (f.d.8-11).
33. Instanța de apel atestă că, potrivit clauzei contractuale înserate la pct. 3.3 din capitolul I al contractului enunțat, termenul de arendare a fost stabilit de către părți pentru 10 (zece) ani, iar în caz în care termenul de arendă a expirat și arendatorul nu va cere să i se predea terenul arendat, iar arendașul va continua exploatarea acestuia, contractul de arendă se va considera prelungit cu un an agricol (f.d.8).
34. La caz, Colegiul constată că, termenul contractului a expirat la data de 05.05.2020.
35. Colegiul mai reține că, în cadrul cauzei civile, pornite la cererea de chemare în judecată înaintată de Cojocaru Victor împotriva Primăriei și Consiliului ***** privind compensarea îmbunătățirii bunului arendat și interzicerea creării obstacolelor la ridicarea fructelor bunului arendat, a fost emisă încheierea Judecătoriei Hâncești, sediul Ialoveni din 30 iulie 2020, care a fost menținută în vigoare prin decizia Curții de Apel Chișinău din 05 noiembrie 2020, prin care, în scopul asigurării acțiunii, s-a interzis Primăriei ***** să creeze obstacole reclamantului în folosirea obiectivului acvatic aflat pe terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 43, 5503 ha, situat în satul ***** r-nul Ialoveni, pentru a îngriji atât obiectul acvatic (damba), cât și ihtiofauna obiectului acvatic, pentru a stopa prejudicierea acestora, până la examinarea litigiului în fond (f.d.22-23).

36. La data de 06.06.2023, s-a desfășurat licitația în privința obiectivului acvatic specificat mai sus, care anterior a fost transmis în arendă reclamantului/apelantului Cojocaru Victor, în temeiul căreia, a fost desemnat câștigător Gaștea Ruslan, fiind încheiat cu acesta din urmă, contractul de arendă nr. *****.
37. Potrivit acțiunii depuse, reclamantul a aflat despre licitația respectivă întâmplător, și în acest sens, la data de 09.06.2023, a înaintat Primăriei, Primarului și Consiliului sat. ***** o cerere, prin care a solicitat anularea rezultatelor licitației, precum și eliberarea actelor din dosarul licitației desfășurate, în vederea examinării posibilității contestării acesteia.
38. Prin răspunsul primarului sat. *****, recepționat la 21.06.2023, s-a respins cererea cu privire la anularea rezultatelor licitației din data de 06.06.2023, fiind invocat faptul că licitația a fost una publică, la care a putut participa oricare doritor, iar referitor cerinței privind eliberarea actelor din dosarul licitației, reclamantului i s-a comunicat că, Primăria nu dispune de asemenea acte. În circumstanțele reliefate supra, reclamantul Cojocaru Victor a promovat prezenta acțiune în instanța de judecată, solicitând constatarea nulității rezultatelor licitației privind transmiterea obiectului acvatic în arendă precum și a contractului de arendă nr. *****, încheiat între Unitatea Administrativă Teritorială *****, reprezentată de către primarul satului ***** – Sergiu Erizanu și Ruslan Gaștea, în privința terenului proprietate publică cu suprafața de 43,5503 ha, situat în r. Ialoveni, satul *****, extravilan, cu număr cadastral *****, cât și construcția proprietate publică cu suprafața de 9682,2 m^2, situată în r. Ialoveni, s. *****, extravilan, cu număr cadastral *****.01.
39. Investită cu examinarea cauzei, prima instanță a conchis asupra netemeiniciei revendicărilor formulate în acțiune.
40. În dezacord cu soluția primei instanțe, apelantul Cojocaru Victor, a declarat apel solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanței de fond și emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii în sensul în care aceasta a fost formulată.
41. Verificând legalitatea şi temeinicia hotărârii instanţei ierarhic inferioare în raport cu criticele formulate în cererea de apel şi materialul probator, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru conchide că soluția instanţei de fond privind respingerea acțiunii este una corectă, rezultată din aprecierea corectă a materialului probator şi interpretarea justă a normelor de drept material.
42. În acest sens, Completul judiciar precizează că, în virtutea art. 5 CPC, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţa de judecată în

modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile, libertăţile şi interesele legitime încălcate.

43. Potrivit prevederilor art. 9 alin. (1) Cod Civil, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sânt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile. (2) Drepturile şi obligaţiile civile apar: a) din contracte şi din alte acte juridice; b) din acte emise de o autoritate publică, prevăzute de lege drept temei al apariţiei drepturilor şi obligaţiilor civile; c) din hotărâre judecătorească în care sânt stabilite drepturi şi obligaţii; d) în urma creării şi dobândirii de bunuri în temeiuri neinterzise de lege; e) în urma elaborării obiectelor de proprietate intelectuală; f) în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane; g) în urma îmbogăţirii fără justă cauză; h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice şi juridice şi a unor evenimente de care legea leagă apariţia unor efecte juridice în materie civilă.
44. În virtutea art. 10 din Codul civil, (1) Persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă până la proba contrară. (2) Neexercitarea de către persoanele fizice şi juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege.
45. Art. 776 Cod Civil, statuează că, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.
46. În concordanță cu art.858 alin.(1), (2) Codul Civil, temeiul executării rezidă în existenta unei obligaţii. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.
47. Totodată, art. 992 alin. (1) și (2) Cod civil, descrie noțiunea de contract ca fiind acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. Contractului îi sunt aplicabile normele cu privire la actul juridic.
48. În conformitate cu dispoziția înserată la art. 1251 Cod Civil, prin contractul de locaţiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părţi (locatar) un bun determinat individual în folosinţă temporară sau în folosinţă şi posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.
49. Colegiul notează că, potrivit prevederilor art. 1279 Cod Civil, locaţiunea încetează: a) la expirarea termenului locațiunii; b) în cazul pieirii bunului închiriat; c) în alte cazuri prevăzute de lege sau de contract.
50. În accepțiunea art. 1280 Cod Civil, (1) Dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea termenului locațiunii, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat. (2) La expirarea termenului locațiunii, locatarul are dreptul prioritar la încheierea contractului pe un nou termen

dacă: a) şi-a onorat anterior obligaţiile contractuale; b) bunul se dă în locaţiune pe un nou termen; c) este de acord cu noile condiţii contractuale stabilite de locator.

51. Cu referire la cauza dedusă judecății, Colegiul constată cu certitudine că, prin contractul arendă nr.1 din 05.05.2010, încheiat între Primăria sat. *****, în calitate de arendator și Cojocari Victor, în calitate de arendaș, a fost încheiat contractul de arendă nr.1, în temeiul căruia, precum și a actului de predare-primire din*****, arendașul a preluat în arendă lotul de pământ (teren de sub iaz), conturul 849, nr. cadastral *****, situat în extravilanul sat. *****, r-l Ialoveni, cu suprafața de 43,5503 ha, destinația terenului – creșterea producției piscicole, pe un termen de 10 ani, începând cu 05.05.2010 până la 05.05.2020, contractul fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 07.06.2010, moment de la care a devenit opozabil terților (f.d.8-11).
52. Instanța de apel învederează că, părțile de comun acord au negociat clauzele contractuale, în cadrul unui raport juridic, în baza contractului sinalagmatic, în care fiecare dintre părți s-a obligat reciproc, astfel încât obligația fiecăreia din ele să fie corelativă obligației celeilalte.
53. Corespunzător, Colegiul atestă că, conform pct. 3.3, Capitolul I al contractului de arendă nr.1 din 05.05.2010, termenul de arendă constituie 10 (zece) ani, iar în caz în care termenul de arendă a expirat și arendatorul nu va cere să i se predea terenul arendat, iar arendașul va continua exploatarea acestuia, contractul de arendă se va considera prelungit cu un an agricol (f.d.8).
54. La acest capitol, Completul de judecată remarcă că, prin prisma pct. 3 din capitolul I al contractului arendă nr.1 din 05.05.2010, termenul de arendă de 10 (zece) ani, a expirat de drept la data de 05.05.2020, iar reieșind din faptul că, arendatorul nu a cerut predarea terenului arendat la expirarea termenului contractului, iar arendașul a continuat exploatarea acestuia, contractul de arendă se consideră prelungit cu un an agricol, adică până la 05.05.2021.
55. Prin urmare, din data respectivă - 05.05.2021, contractul de arendă nr.1 din 05 mai 2010, nu mai produce efecte juridice pentru părți, or, contractul respectiv a fost negociat și semnat de către părți, fapt ce denotă acordul benevol al acestora cu referire la toate clauzele contractuale, astfel încât la expirarea termenului contractului de arendă, arendașul urma să predea obiectivul acvatic către autoritatea publică locală.
56. În aceeași ordine de idei, Colegiul precizează că, în virtutea Legii nr. 436 din 28.12.2006 cu privire la administrația publică locală, *primarul* este autoritatea reprezentativă a populaţiei unităţii administrativ-teritoriale şi executivă a consiliului local, aleasă prin vot universal, egal, direct, secret şi liber exprimat, iar consiliu local - autoritate reprezentativă şi deliberativă a

populaţiei unităţii administrativ-teritoriale de nivelul întîi sau al doilea, aleasă în vederea soluţionării problemelor de interes local.

57. În conformitate cu art. 26 din Legea cu privire la administrația publică locală, primarul este autoritatea reprezentativă a populaţiei unităţii administrativ-teritoriale şi executivă a consiliului local. El participă la şedinţele consiliului local şi are dreptul să se pronunţe asupra tuturor proiectelor şi problemelor supuse dezbaterilor, fără drept de vot.

58. Reieșind din prevederile art. 29 din Legea enunțată supra, atribuţiile de bază ale primarului sunt: (1) Pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întîi, stabilite la art.4 alin.(1) din Legea privind descentralizarea administrativă, primarul exercită în teritoriul administrat următoarele atribuţii de bază: a) asigură executarea deciziilor consiliului local; a[1]) încheie, în baza deciziei consiliului local și în condițiile legii, acte juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile domeniului public sau privat al satului (comunei), orașului (municipiului) respectiv; a[2]) încheie, în baza deciziei consiliului local și în condițiile legii, acorduri de cooperare cu alte autorități ale administrației publice locale, precum și contracte de achiziție, în vederea desfășurării activității de audit intern; b) propune, în condiţiile legii, structura, organigrama și efectivul-limită ale primăriei, schema de salarizare a personalului acesteia şi le supune aprobării consiliului local; c) numeşte, stabileşte atribuţiile şi încetează raporturile de serviciu sau de muncă cu şefii de subdiviziuni, de servicii, de întreprinderi municipale din subordinea autorităţii administraţiei publice locale respective, personalul primăriei, conduce şi controlează activitatea acestora, contribuie la formarea şi reciclarea profesională; d) stabileşte atribuţiile viceprimarului (viceprimarilor); e) asigură elaborarea proiectului de buget al unităţii administrativ-teritoriale respective, întocmirea rapoartelor periodice şi anuale privind executarea bugetului şi le prezintă spre aprobare consiliului local; f) exercită funcţia de administrator al bugetului local, asigurînd gestionarea resurselor bugetare, administrarea patrimoniului public în conformitate cu principiile bunei guvernări şi efectuarea cheltuielilor conform alocaţiilor bugetare aprobate, informînd consiliul local despre situaţia existentă; g) răspunde de inventarierea şi administrarea bunurilor domeniului public şi celui privat ale satului (comunei), oraşului (municipiului), în limitele competenţei sale; h) exercită, în condiţiile legii, supravegherea activităţilor din tîrguri, pieţe, oboare, parcuri, spaţii verzi, locuri de distracţie şi agrement şi ia măsuri operative pentru buna lor funcţionare; h[1]) contribuie, în condiţiile legii, la protejarea patrimoniului cultural imobil (monumente arheologice, monumente de istorie şi cultură), a patrimoniului cultural imaterial şi mobil, a monumentelor de for public, a

rezervaţiilor culturale şi naturale, situate pe teritoriul administrat; i) propune consiliului local schema de organizare şi condiţiile de prestare a serviciilor publice de gospodărie comunală, ia măsuri pentru buna funcţionare a serviciilor respective de gospodărie comunală; i[1]) organizează, în limita resurselor disponibile, studii privind tipurile de servicii sociale necesare comunităţii, elaborează şi propune spre aprobare consiliului local, conform necesităţilor stabilite, programe de dezvoltare a serviciilor sociale; j) conduce, coordonează şi controlează activitatea serviciilor publice locale, asigură funcţionarea serviciului stare civilă, contribuie la realizarea măsurilor de asistenţă socială şi ajutor social; j[1]) asigură elaborarea studiilor de fezabilitate şi propune spre aprobare listele bunurilor şi serviciilor de interes public local pentru realizarea proiectelor de parteneriat public-privat; j[2]) asigură monitorizarea şi controlul realizării proiectelor de parteneriat public-privat în care autoritatea administraţiei publice locale participă în calitate de partener public; k) eliberează autorizaţiile prevăzute de lege; l) asigură securitatea traficului rutier şi pietonal prin organizarea circulaţiei transportului, prin întreţinerea drumurilor, podurilor şi instalarea semnelor rutiere în raza teritoriului administrat; l[1]) asigură înregistrarea şi evidenţa troleibuzelor, a ciclomotoarelor, a maşinilor şi a utilajelor autopropulsate utilizate la lucrările de construcţii sau agricole, care nu se supun înmatriculării, precum şi a vehiculelor cu tracţiune animală, în corespundere cu regulamentul-tip aprobat de Guvern; m) asigură repartizarea fondului locativ şi controlul asupra întreţinerii şi gestionării acestuia în unitatea administrativ-teritorială respectivă; m[1]) desemnează agentul constatator în condițiile Codului contravenţional; n) reprezintă colectivitatea locală în relaţiile cu alte autorităţi publice, persoane fizice sau juridice din ţară sau din străinătate, precum şi în instanţele judecătoreşti, în condiţiile legii; semnează actele şi contractele încheiate în numele colectivităţii locale, cu excepţiile prevăzute de lege; n[1]) asigură executarea deciziilor consiliului local în vederea implementării politicii de asigurare a egalităţii de şanse între femei şi bărbaţi în localitate, colaborează în acest scop cu instituţii statale şi organizaţii necomerciale şi internaţionale; coordonează activitatea unităţii gender din cadrul primăriei; examinează plângerile persoanelor care se consideră victime ale discriminării; contribuie la educarea şi sensibilizarea populaţiei cu privire la eliminarea discriminării; o) prezintă consiliului local, anual şi ori de câte ori este necesar, rapoarte cu privire la situaţia social-economică a satului (comunei), oraşului (municipiului); q) exercită atribuţiile de autoritate tutelară locală în condiţiile legii; r) coordonează activitatea de asistenţă socială privind copiii, persoanele în etate, persoanele cu dizabilităţi, familiile cu mulţi copii, familiile afectate de violenţă intrafamilială, alte categorii de persoane socialmente vulnerabile,

sprijină activitatea asociaţiilor obşteşti de utilitate publică din teritoriul satului (comunei), oraşului (municipiului); s) asigură elaborarea și avizarea, în condițiile legii, a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului, o supune procedurii de evaluare strategică de mediu în conformitate cu Legea nr. 11/2017 privind evaluarea strategică de mediu și o prezintă spre aprobare consiliului local; t) constată încălcările legislaţiei în vigoare comise de persoane fizice şi juridice în teritoriul administrat, ia măsuri pentru înlăturarea sau curmarea acestora şi, după caz, sesizează organele de drept, acestea fiind obligate să reacţioneze cu promptitudine, în condiţiile legii, la solicitările primarului; u) ia măsuri de interzicere sau de suspendare a spectacolelor, reprezentaţiilor sau altor manifestări publice care contravin ordinii de drept sau bunelor moravuri, care atentează la ordinea şi liniştea publică; v) propune consiliului local consultarea populaţiei prin referendum în probleme locale de interes deosebit, ia măsuri pentru organizarea acestor consultări; x) ia, în comun cu autorităţile centrale de specialitate şi cu serviciile publice desconcentrate ale acestora, măsuri de prevenire şi diminuare a consecinţelor calamităţilor naturale, catastrofelor, incendiilor, epidemiilor, epifitotiilor şi epizootiilor şi, în acest scop, dispune, cu titlu executoriu, mobilizarea, după caz, a populaţiei, agenţilor economici şi instituţiilor publice din localitate; y) sprijină colaborarea cu localităţi din alte ţări, contribuie la extinderea cooperării şi a legăturilor directe cu acestea; z) propune consiliului local inițierea procesului de amalgamare voluntară, conform legii. (2) Primarul, în calitatea sa de autoritate publică locală executivă, exercită şi alte atribuţii prevăzute de legislaţia în vigoare sau încredinţate de consiliul local.

59. În același context, Colegiul notează că, potrivit dispozițiilor art. 14 alin. (1), (2) lit. b), c), al Legii privind administrația publică locală, Consiliul local are drept de iniţiativă şi decide, în condiţiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepţia celor care ţin de competenţa altor autorităţi publice. Pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întâi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competenţe: b) administrează bunurile domeniului public şi ale celui privat ale satului (comunei), oraşului (municipiului); c) decide în privința actelor juridice de administrare privind bunurile domeniului public al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, precum și privind serviciile publice de interes local, în condițiile legii.

60. Pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întâi, stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competenţe: administrează bunurile domeniului public şi ale celui privat ale satului (comunei), oraşului (municipiului) și decide în privinţa actelor juridice de

administrare privind bunurile domeniului public al satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, precum şi privind serviciile publice de interes local, în condiţiile legii.

61. În conformitate cu art. 74 alin. (1), (2), (3), (4) din Legea privind administrația publică locală, constituie patrimoniu al unităţilor administrativ-teritoriale bunurile mobile şi imobile proprietate a satului (comunei), oraşului (municipiului), raionului şi unităţii teritoriale autonome Găgăuzia, precum şi drepturile şi obligaţiile lor cu caracter patrimonial. Patrimoniul unităţilor administrativ-teritoriale de nivelurile întîi şi al doilea se delimitează şi se separă clar de patrimoniul statului potrivit legii sau în modul stabilit de lege. Bunurile proprietate a unităţilor administrativ-teritoriale de nivelurile întîi şi al doilea se împart în bunuri ale domeniului public şi ale celui privat. Autorităţile publice locale executive asigură, în condiţiile legii, delimitarea şi evidenţa separată a bunurilor din domeniul public şi cel privat.
62. Totodată, Colegiul relevă că, potrivit art. 75 din Legea pre-citată, din domeniul public al unităţii administrativ-teritoriale fac parte bunurile determinate de lege, precum şi bunurile care, prin natura lor, sînt de uz sau de interes public local. Interesul public implică afectarea bunului la un serviciu public sau la orice activitate care satisface necesităţile colectivităţii, fără a presupune accesul nemijlocit al acesteia la utilizarea bunului conform destinaţiei. La categoria bunuri ale domeniului public de interes local pot fi raportate terenurile pe care sînt amplasate construcţii de interes public local, porţiunile de subsol, drumurile, străzile, pieţele, obiectivele acvatice separate, parcurile publice, terenurile de sport, stadioanele, precum şi terenurile de joacă pentru copii delimitate și înregistrate conform legislației în vigoare, clădirile, monumentele, muzeele, pădurile, zonele de protecţie şi zonele sanitare, alte obiective care, conform legii, nu aparţin domeniului public al statului. Bunurile domeniului public de interes local sînt inalienabile, imprescriptibile şi insesizabile. Consiliul local poate decide, potrivit legii, transferarea bunurilor din domeniul privat al unităţii administrativ-teritoriale în domeniul public de interes local al acesteia.
63. Instanța de apel reliefează că, potrivit dispozițiilor art. 41 și 63 ale Codului funciar, în condiţii de arendă terenurile se atribuie persoanelor fizice şi juridice din Republica Moldova, din alte state, precum şi organizaţiilor şi asociaţiilor internaţionale. Persoanele care dau în arendă terenuri proprietate de stat sînt Guvernul şi autorităţile administraţiei publice locale în limita competenţei lor. Persoanele care dau în arendă terenuri proprietate privată sînt proprietarii titulari ai terenurilor respective. Condiţiile de arendă se stabilesc de comun acord între persoanele care dau în arendă şi arendaşi în contractul de arendă. Se admite transmiterea terenurilor în condiţii de subarendă în cazul

în care aceasta este prevăzută în contractul autentificat. Relaţiile de arendă sînt reglementate de prezentul Cod, de Legea cu privire la arendă şi de alte acte legislative.

64. Terenuri ale fondului apelor sunt amenajările piscicole, terenurile aflate sub ape – albiile cursurilor de apă, cuvetele lacurilor, iazurilor, rezervoarelor de apă – mlaştinile, terenurile pe care sînt amplasate construcţii hidrotehnice şi alte amenajări ale serviciului apelor, precum şi terenurile repartizate pentru fîşiile de deviere (de pe maluri) a rîurilor, a bazinelor de apă, canalelor magistrale intergospodăreşti şi a colectoarelor. Terenurile fondului apelor se folosesc pentru construcţia şi exploatarea instalaţiilor ce asigură satisfacerea necesităţilor de apă potabilă, tehnică, curativă, a altor necesităţi ale populaţiei, ale serviciului apelor, ale agriculturii, industriei, gospodăriei piscicole, energeticii, transportului, precum şi altor nevoi ale statului şi societăţii. Modul de folosire a terenurilor din fondul apelor este stabilit de o legislaţie specială.
65. De asemenea, Colegiul consideră necesar de a face referire la prevederile exprese ale art. 11 lit. a) al Legii 352 din 15.12.2023 pentru modificarea Legii apelor nr. 272/2011, care stabilește că, autorităţile administraţiei publice locale au următoarele atribuţii: administrează terenurile fondului apelor, construcțiile hidrotehnice proprietate a unităților administrativ-teritoriale.
66. Astfel, raportând circumstanțele de fapt ale cauzei, la prevederile legale citate supra, Colegiul atestă fără echivoc că, la caz, nu există niciun temei legal, care ar obliga Primăriei *****, în persoana primarului Erizanu Sergiu să satisfacă pretențiile reclamantului/apelantului Cojocaru Victor și să transmită acestuia în arendă terenul în litigiu, or, în temeiul art. 3 alin.(2) din Legea nr. 436-XVI din 28.12.2006 privind administrația publică locală, autoritățile administrației publice locale *beneficiază de autonomie decizională, organizațională, gestionară și financiară, au dreptul la inițiativă în tot ceea ce privește administrarea treburilor publice locale, exercitându-și, în condițiile legii, autoritatea în limitele teritoriului administrat.*
67. Corespunzător, reieșind din cele reliefate mai sus, Colegiul reține că la caz, reclamantul/apelantul Cojocaru Victor nu poate invoca încălcarea unui drept legal al său prin acțiunile autorității publice locale, iar licitația privind transmiterea obiectului acvatic în arendă, precum și contractul de arendă nr. *****, încheiat între Unitatea Administrativă Teritorială *****, reprezentată de către primarul satului *****, Sergiu Erizanu și Gaștea Ruslan, în privința terenului proprietate publică cu suprafața de 43, 5503 ha, situat în r. Ialoveni, satul *****, extravilan, cu număr cadastral *****, cât și construcția proprietate publică cu suprafața de 9682,2 m^2, situată în r. Ialoveni, s. *****, extravilan, cu nr. cadastral *****.01, s-a desfășurat cu respectarea rigorilor legale și în limita atribuțiilor ce îi revin Primarului, conform legislației în

vigoare, or, doar autorității publice locale îi revine dreptul de a decide referitor la bunurile din domeniul public/privat ce-i aparțin, în temeiul legii.

68. De fapt actele ce țin de scoaterea la licitația publică, apelantul Cojocau V. n-a contestat, actele sunt în vigoare și au produs efecte juridice.
69. Ba mai mult , Cojocaru Victor , personal nu s-a înscris să participe la licitația publică care a avut loc la 06.06.2023, n-a participat, iar în asemenea circumstanțe nici nu este în drept să conteste și să pretindă la un drept încălcat.
70. În acest context, odată ce contractul de arendă din 05.05.2010, a expirat și nu mai produce efecte juridice pentru părți, Primarul satului ***** corect a exercitat atribuțiile prevăzute de art. 29 din Legea nr. 436 din 28.12.2006 cu privire la administrația publică locală și a executat decizia încredințată de consiliul local de a organiza licitația privind transmiterea obiectului acvatic în arendă - terenul proprietate publică cu suprafața de 43,5503 ha, situat în r. Ialoveni, s. *****, extravilan, cu număr cadastral *****, cît și construcția proprietate publică cu suprafața de 9682,2 m^2, situată în r. Ialoveni, s. *****, extravilan, cu nr. cadastral *****.01.
71. Pe cale de consecință, Colegiul apreciază ca fiind justă și întemeiată concluzia primei instanțe, potrivit căreia, solicitarea privind constatarea nulității rezultatelor licitației privind transmiterea obiectului acvatic în arendă, constatarea nulității contractului de arendă nr*****, încheiat între Unitatea administrativă teritorială *****, reprezentată de către primarul satului *****-Sergiu Erizanu și Gaștea Ruslan, în privința terenului proprietate publică cu suprafața de 43,5503 ha, situat în r. Ialoveni, s. *****, extravilan, cu număr cadastral *****, cât și a construcției proprietate publică cu suprafața de 9682,2 m^2, situată în r. Ialoveni, s. *****, extravilan, cu nr. cadastral *****.01 este una nefondată, instanța de fond dispunând respingerea acesteia, or, în cadrul procesului civil, desfășurat pe principiul legalității și contradictorialității, reclamantul Cojocaru Victor a eșuat să probeze încălcarea unui drept al său, în urma desfășurării licitației și încheierii contractului de arendă cu o altă persoană, ne fiind stabilit nici un temei de constatare a nulității acestora.
72. În lumina celor enunțate supra, Colegiul conchide că, licitația a avut loc în conformitate cu exigențele legale, anunțul despre petrecerea licitației fiind public, iar reclamantul/apelant, a avut posibilitatea de a participa la licitația respectivă, fiind-i asigurat acest drept.
73. În acest context, Colegiul va aprecia critic argumentele apelantului, or, în conținutul actului judecătoresc supus apelului, instanța de fond a argumentat cursul logic al soluției, a reflectat în hotărâre motivele concluziilor sale privind

admiterea unor probe şi respingerea altor probe, precum şi argumentarea preferinţei unor probe faţă de altele.

74. Din considerentele menţionate şi având în vedere faptul, că argumentele invocate de către apelant sânt neîntemeiate, Completul de judecată ajunge la concluzia de a respinge apelul şi de a menţine hotărârea primei instanţe fără modificări.

În conformitate cu prevederile articolelor 385 lit. a), 389-390 din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru,-

D E C I D E :

Se respinge, din lipsă de temei, apelul declarat de apelantul Victor Cojocaru.

Se menține hotărârea Judecătoriei Hîncești, sediul Central din 17 aprilie 2024.

Decizia este definitivă, dar poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni de la data comunicării deciziei integrale.

Preşedintele şedinţei: Ana Panov

Judecătorii: Diana Corlăteanu

Lucia Bagrin