

Prima instanță: Judecătoria Orhei  
Judecător: S. Procopciuc  
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău  
Judecători: A. Panov, N. Cernat, A. Minciună

Dosarul nr. 3ra-1215/16

## DECIZIE

12 octombrie 2016

mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit  
al Curții Supreme de Justiție

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
Judecători

Iulia Sîrcu  
Valentina Clevadî, Iurie Bejenaru,  
Maria Ghervas, Ion Druță

examinând recursului declarat de către Tulbure Gheorghe și Tulbure Olga,  
în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Oficiul  
Teritorial Orhei al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului sătesc Teleșeu și  
Comisiei de licitație privind anularea rezultatelor licitației,

cererea intervenientului principal Ninicu Victor împotriva Consiliului sătesc  
Teleșeu, Primăria Teleșeu privind nulitatea actului administrativ și prelungirea  
contractului de arendă,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 27 aprilie 2016, prin care s-au  
admis apelurile declarate de Oficiul Teritorial Orhei al Cancelariei de Stat și  
intervenientul principal Ninicu Victor, s-a casat hotărârea Judecătoria Orhei din  
10 decembrie 2015 și s-a pronunțat o hotărâre nouă.

### c o n s t a t ă

La 30 august 2013, Oficiul Teritorial Orhei al Cancelariei de Stat s-a adresat  
cu cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului sătesc Teleșeu și Comisia  
de licitație, solicitând anularea rezultatelor licitației din 24.06.2013 privind darea  
în arendă a terenului cu destinația fondul apelor, cu anularea procesului-verbal  
privind rezultatele licitației nr. 01 din 24.06.2013.

În motivarea cererii reclamantul a indicat, că pe data de 24.06.2013 a avut  
loc licitația cu strigare pentru arenda terenului cu destinația fondul apelor a  
bazinului acvatic, cod cadastral 6470105521, suprafața de 9.0623 ha, la data de  
26.06.2013 fiind prezentată spre control. În cadrul examinării legalității actelor s-  
a stabilit că Consiliul local a expus la licitație pentru arendă a terenului cu  
destinația fondul apelor bazinului acvatic cu nr. cadastral 6470105521 cu  
suprafața de 9.0623 ha, stabilind prețul inițial conform Raportului de evaluare nr.  
0305056, întocmit de camera de Comerț și Industrie pentru terenul nominalizat.

La data de 11 mai 2012, a fost publicat în Monitor Oficial cu nr. 88-91 comunicatul informativ privind expunerea la licitație de dare în folosință acestui teren la 28.05.2012. Pe data de 28.05.2012 a fost întocmit procesul-verbal al licitației nule din 28.05.2012, din motivul că în suprafața terenului cod cadastral 6470105521 a fost inclusă o parte din proprietatea privată a altei persoane fizice. Prin Decizia Consiliului local nr.6.2 din 02.08.2012 a fost modificată suprafața terenului cu destinație fondul apelor a bazinului acvatic din 9,0623 ha în 8,0015 ha, conform planului cadastral actualizat la 12.06.2012. Pe data de 24.08.2012 a fost publicat în Monitorul Oficial sub nr.177-180 comunicatul informativ privind expunerea la licitație de dare în folosință acestui teren cu destinația fondul apelor cu suprafața de 8.0015 ha, cod cadastral 6470105521.

În acest sens, consideră, că de către administrația publică locală au fost admise unele încălcări de procedură și anume: procedura de organizare a licitației din 24.06.2013 privind expunerea de dare în arendă a terenului cu destinația fondul apelor a fost încălcată, deoarece nu au fost respectate prevederile pct. 24 al Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin hotărârea Guvernului nr. 136 din 10.02.2009. Lipsește Decizia Consiliului local privind expunerea bunurilor la licitație cu reducere repetată. În plus, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile terenul cu nr. cadastral 6470105521, cu modul de folosință fondul apelor, eliberat la 18.06.2013 este cu suprafața de 8,0015 ha., iar Raportul de evaluare nr.0305056, întocmit de Camera de Comerț și Industrie pe data de 11.04.2012 pentru terenul nominalizat est cu suprafața de 9,0623 ha și nu corespunde datelor din Extrasului din Registrul bunurilor imobile.

În cadrul examinării cauzei, la 21 ianuarie 2014, intervenientul principal Ninicu Victor a înaintat o cerere către Consiliul sătesc Teleșeu, Primăria Teleșeu privind nulitatea actului administrativ și prelungirea contractului de arendă.

În motivarea cererii dânsul a indicat, că pe data de 22.03.2000, a încheiat un contract de arendă cu Consiliul comunei Teleșeu, primind în posesie și folosință iazul cu suprafața de 6,7 ha pe un termen de 10 ani pentru creșterea peștelui și crearea zonei de agrement pentru populație. Ulterior cu încălcarea licitației și a drepturilor lui, terenul a fost scos la licitație pentru a fi dat în arendă. Astfel, contrar, pct. 15 din Regulamentul privind licitațiile cu strigare nr. 136 din 10.02.2009 comisia de licitație i-a refuzat în primirea cererii de participare la licitația preconizată pentru data de 24.06.2013, pe motiv că comunicatul informativ nu a fost publicat în Monitor Oficial, în așa mod i s-a îngrădit dreptul de a participa la licitație. Bunul a fost scos la licitație cu încălcarea dreptului preferințial de a-l primi în locațiune, contrar art. 904 alin. 2 Cod Civil al RM. Mai mult ca atât, după expirarea contractului de arendă el a continuat să posede de bunul dat, care atestă prelungirea contractului de arendă. Consideră că în așa mod, de către administrația locală i-a fost încălcat dreptul la proprietate, prevăzut de art. 1 al Protocolului nr. 1 CEDO. A mai invocat că în perioada cât bazinul s-a aflat la el, a investit mult în acest bazin, respectând condițiile contractuale.

A solicitat Ninicu Victor nulitatea procesului-verbal nr. 1 din 24.06.2013 privind darea în arendă a bazinului acvatic cu suprafața de 8,0015 ha din s.

Teleșeu, r-l Orhei și prelungirea contractului de arendă din 22.03.2000 pentru o perioadă nedeterminată și compensarea cheltuielilor de judecată.

În cadrul examinării pricinii, prin încheierea protocolară, au fost atrași în proces în calitate de intervenienți accesorii Tulbure Gheorghe și Tulbure Olga

Prin hotărârea Judecătorei Orhei din 10 decembrie 2015, a fost respinsă ca neîntemeiată cererea Oficiului Teritorial Orhei al Cancelariei de Stat către Consiliul sătesc Teleșeu, Comisia de licitație privind anularea rezultatelor licitației și cererea intervenientului principal Ninicu Victor către Consiliul sătesc Teleșeu, Primăria Teleșeu privind nulitatea actului administrativ și prelungirea contractului de arendă.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 27 aprilie 2016, s-au admis apelurile declarate de Oficiul Teritorial Orhei al Cancelariei de Stat și intervenientul principal Ninicu Victor, s-a casat hotărârea Judecătorei Orhei din 10 decembrie 2015 și s-a pronunțat o nouă hotărâre, prin care:

-S-au anulat rezultatele licitației din 24.06.2013 privind darea în arendă a terenului cu destinația fondul apelor a bazinului acvatic cu nr. cadastral 6470105521 cu suprafața de 9,0623 ha, situat în s. Teleșeu, r-l Orhei;

-S-a anulat procesul-verbal privind rezultatele licitației nr. 01 din 24.06.2013 a bazinului acvatic din s. Teleșeu, r-l Orhei.

Nefiind de acord cu decizia respectivă, la data de 22 mai 2016, în termenul prevăzut de lege Tulbure Gheorghe și Tulbure Olga au declarat recurs, solicitând casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 27 aprilie 2016 și menținerea hotărârii Judecătorei Orhei din 10 decembrie 2015.

În motivarea recursului, cu reiterarea motivelor de fapt și de drept invocate pe parcursul examinării cauzei în instanțele inferioare, recurenții au invocat că instanța de apel a interpretat eronat normele dreptului material și anume prevederile art. 12, 23, 24 din Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere repetată nr. 136 din 10.02.2009, cât și prevederile Codului civil privind relațiile de arendă, și cele a dreptului de proprietate privată și proprietatea publică a administrației publice locale privind terenurile cu destinația fondului acvatic.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) CPC, prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 07 septembrie 2016, recursul a fost declarat admisibil.

În conformitate cu art. 444 CPC prezentul recurs se examinează fără prezența părților.

Examinând argumentele invocate în cererea de recurs, în raport cu materialele cauzei, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat de către Tulbure Gheorghe și Tulbure Olga ca fiind neîntemeiat, care urmează a fi respins cu menținerea deciziei instanței de apel, din următoarele considerente.

Conform art. 442 alin. (1) CPC „*Judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.*”

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, „*Instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs*”.

Colegiul reține că, conform materialelor dosarului, și anume contractului de arendă din 22 mai 2000, primăria comunei Teleșeu raionul Orhei a transmis în arendă lui Ninicu Victor pe un termen de 10 ani, bazinul acvatic din localitatea satului Teleșeu raionul Orhei, cu suprafața de 6,75 ha (f.d. 51-53 vol. I).

Ulterior, după expirarea contractului de arendă, prin decizia Consiliului sătesc Teleșeu nr. 4.1/2 din 02.05.2012, terenul cu destinația fondul apelor a bazinului acvatic, nr. cadastral 6470105521, cu suprafața de 9.0623 ha., bonitatea 67, a fost expus la licitație, pe un termen de 10 ani, cu prețul inițial de arendă de 18 849,49 lei (f.d. 30 vol. I), conform Raportului de evaluare nr. 0305056, întocmit de camera de Comerț și Industrie pentru terenul nominalizat.

Pe data de 11.05.2012, în Monitorul Oficial nr. 88-91 a fost publicat comunicativul informatic privind expunerea la licitație de dare în folosință a acestui teren cu destinația fondul apelor (f.d. 10 vol. I).

Totodată, fiind depistat faptul că la calcularea suprafeței terenului cu cod cadastral 6470105521 a fost admisă o eroare prin includerea și suprafeței terenului din proprietate privată a lui Ninicu Victor, pe data de 28.05.2012 a fost întocmit un proces-verbal de anulare a licitației în vederea remedierii erorii respective.

Prin decizia Consiliului sătesc Teleșeu nr. 6.2 din 02.08.2012 a fost modificată suprafața terenului cu destinație fondul apelor a bazinului acvatic, cod cadastral 6470105521, din 8.06 ha. în 8.0015 ha., conform planului cadastral actualizat din 12.06.2012 (f.d. 43 vol. I). În acest sens, pe data de 24.08.2012 în Monitorul Oficial nr. 177-180 a fost publicat, comunicatul informativ privind expunerea la licitație de dare în folosință a acestui teren cu destinația fondul apelor, cod cadastral 6470105521 cu suprafața de 8,0015 ha. cu prețul inițial al digului de 1 284,43 lei, iar al bazinului acvatic cu preț inițial de 16647,21 lei (f.d. 11). Din cauza lipsei de participanților la licitație, conform procesului-verbal din 01.04.2012 licitația a fost declarată nulă.

Prin comunicatul informativ din 07.06.2013, a fost publicat repetat în Monitorul Oficial nr. 122-123 din 07.06.2013, informația privind expunerea la licitație de dare în folosință a terenului cu destinația fondul apelor, cod cadastral 6470105521 cu suprafața de 8.0015 ha. (f.d. 9 vol. I).

În situația în care, bunul imobil cod cadastral 6470105521 cu suprafața de 8,0015 ha. nu a fost solicitat la a doua licitație cu strigare, prin decizia comisiei, bunul nominalizat a fost expus la licitație cu reducere.

Potrivit procesului-verbal privind rezultatele licitației din 24.06.2013 de dare în folosință a terenului cu destinația fondul apelor, cod cadastral 6470105521 cu suprafața de 8.0015 ha., aceasta a fost câștigat de către Tulbure Olga (f.d. 7 vol. I).

În această ordine de idei, Colegiul reține că prin notificarea nr. 1304/OT8-393 din 12.07.2013 adresată consiliului sătesc Teleșeu și comisiei de licitație,

Oficiului Teritorial Orhei al Cancelariei de Stat al R. Moldova a solicitat anularea rezultatelor licitației din 24.06.2013, însă, prin răspunsul primarului Teleșeu și consiliului sătesc Teleșeu raionul Orhei s-a refuzat în cerințele Oficiului Teritorial Orhei al Cancelariei de Stat privind anularea licitației din 24.06.2013 (f.d. 6 vol. I).

Astfel, la 30 august 2013, Oficiul Teritorial Orhei al Cancelariei de Stat s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Consiliul sătesc Teleșeu, Comisia de licitație, solicitând anularea rezultatelor licitației din 24.06.2013 privind darea în arendă a terenului cu destinația fondul apelor, cu anularea procesului-verbal privind rezultatele licitației nr. 01 din 24.06.2013.

În acest sens, consideră că de către administrația publică locală au fost admise unele încălcări de procedură și anume: procedura de organizare a licitației din 24.06.2013 privind expunerea de dare în arendă a terenului cu destinația fondul apelor a fost încălcată, deoarece nu au fost respectate prevederile pct. 24 al Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin hotărârea Guvernului nr. 136 din 10.02.2009. Lipsește Decizia Consiliului local privind expunerea bunurilor la licitație cu reducere repetată. În plus, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile terenul cu nr. cadastral 6470105521, cu modul de folosință fondul apelor, eliberat la 18.06.2013 este cu suprafața de 8,0015 ha., iar Raportul de evaluare nr. 0305056, întocmit de Camera de Comerț și Industrie pe data de 11.04.2012 pentru terenul nominalizat este cu suprafața de 9,0623 ha. și nu corespunde datelor din Extrasului din Registrul bunurilor imobile.

Colegiul reține că conform pct. 4 lit. (b) și pct. 5 al Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10.02.2009,

*„4. Decizia privind expunerea la licitație a bunurilor este luată de organele abilitate cu aceste atribuții prin lege:*

*b) autoritățile administrației publice ale unităților administrativ-teritoriale de nivelul întâi și de nivelul al doilea, inclusiv ale unității teritoriale autonome Găgăuzia – în privința proprietății unităților administrativ-teritoriale, inclusiv a unității teritoriale autonome Găgăuzia;*

*5. Licitațiile sînt organizate de autoritățile abilitate, indicate în prezentul Regulament, care au dreptul de a-și delega, în bază de contract, atribuțiile de organizare a licitațiilor altor persoane juridice.”*

Conform pct. 11 al Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10.02.2009 *„Cu cel puțin 15 zile înainte de începerea licitației, vânzătorul publică în Monitorul Oficial al Republicii Moldova și, după caz, în presa locală, comunicatul informativ privind desfășurarea licitației...”*

Conform pct. 12 alin. (2) al Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10.02.2009, *„în cazul expunerii terenurilor la licitații funciare, inclusiv pentru obținerea dreptului de încheiere a contractului de arendă:*

*a) planul geometric al lotului de pământ;*

- b) *schema topogeodezică;*
- c) *avizul de racordare a sectorului de teren la rețelele inginerești, în cazul existenței acestora;*
- d) *actul privind parametrii calitativi și cantitativi ai terenului;*
- e) *extrasul din Registrul bunurilor imobile ce confirmă înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului respectiv;”*

Conform pct. 24 al Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10.02.2009 „*Licitația cu reducere se va desfășura cu respectarea următoarelor condiții: pasul reducerii nu va depăși 5 (cinci) procente de la prețul de expunere; reducerea prețului poate continua până la 50 la sută de la prețul de expunere, iar în cazul licitațiilor funciare – nu mai jos de prețul normativ, stabilit conform legislației; bunurile expuse la licitație, dar nesolicitate, precum și bunurile scoase de la licitație, pot fi expuse la licitații cu reducere repetate.*”

În sensul cadrului legal enunțat, raportat la materialele dosarului, Colegiul menționează că instanța de apel justificat a ajuns la concluzia că procedura de organizare a licitației din data de 24.06.2013 privind darea în arendă a terenului cu destinația fondul apelor a fost încălcată, deoarece nu s-au respectate prevederile pct. 24 al Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere, lipsind Decizia Consiliului local privind expunerea bunurilor la licitație cu reducere repetată, și anume a terenului cu nr. cadastral 6470105521, cu modul de folosință fondul apelor, cu suprafața de **8,0015 ha**.

În aceeași ordine de idei, Colegiul menționează că în temeiul deciziei Consiliului sătesc Teleșeu nr. 4.1/2 din 02.05.2012 privind expunerea bunurilor la licitație, și anume terenul cu destinația fondul apelor a bazinului acvatic, nr. cadastral 6470105521, cu suprafața de **9.0623 ha**., nu putea fi organizată licitația cu reducere repetată, rezultatele căreia sunt contestate, în situația în care bunul imobil respectiv a suferit schimbări în sensul suprafeței acestuia, iar cu titlu de consecință organul administrației publice locale urma să emită o decizie nouă, în care bunul imobil supus licitației să fie individualizat corect și anume suprafața acestuia conform modificărilor efectuate.

Mai mult ca atât, Colegiul reține că în situația în care prin decizia Consiliului sătesc Teleșeu nr. 6.2 din 02.08.2012 a fost modificată suprafața terenului cu destinație fondul apelor a bazinului acvatic, cod cadastral 6470105521, din 8.06 ha. în 8.0015 ha., conform planului cadastral actualizat din 12.06.2012, pentru a putea fi ulterior expus la licitație, urma de a fi efectuat un nou raport de evaluare, în situația în care Raportul de evaluare nr. 0305056, întocmit de Camera de Comerț și Industrie pe data de 11.04.2012 a fost pentru terenul cu suprafața de **9,0623 ha** și nu corespunde datelor din Extrasului din Registrul bunurilor imobile, respectiv nici rezultatele acestei evaluări nu corespund realității de fapt.

În această ordine de idei, Colegiul reține că instanța de apel legal și întemeiat a ajuns la concluzia de a casa hotărârea Judecătorei Orhei din 10.12.2015 și a pronunța o nouă hotărâre prin care urmează de a fi anulate rezultatele licitației din 24.06.2013 privind darea în arendă a terenului cu destinația fondul apelor a

bazinului acvatic situat în s. Teleșeu, r-l Orhei, respectiv și procesul-verbal privind rezultatele licitației nr. 01 din 24.06.2013 a bazinului acvatic din s. Teleșeu, r-l Orhei.

Astfel, Colegiul concluzionează că argumentele invocate de recurenți, că instanța de apel a interpretat eronat normele dreptului material și anume prevederile art. 12, 23, 24 din Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere repetată nr. 136 din 10.02.2009, nu pot fi reținute de către instanța de recurs, fiind declarative și neîntemeiate, urmînd a fi respins recursul, cu menținerea deciziei Curții de Apel Chișinău din 27 aprilie 2016.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a), Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

### **d e c i d e :**

Se respinge recursul declarat de către Tulbure Gheorghe și Tulbure Olga.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 27 aprilie 2016, emisă în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Oficiul Teritorial Orhei al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului sătesc Teleșeu și Comisia de licitație privind anularea rezultatelor licitației, la cererea intervenientului principal Ninicu Victor împotriva Consiliului sătesc Teleșeu, Primăria Teleșeu privind nulitatea actului administrativ și prelungirea contractului de arendă.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței,  
judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Valentina Clevadi

Iurie Bejenaru

Maria Ghervas

Ion Druță