

Dosarul nr. 3ra-363/19

Prima instanță: Judecătoria Bălți, sediul Fălești (jud: O. Ciumaș)

Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți (jud: Iu. Grosu, A. Garbuz, A. Ciobanu)

DECIZIE

05 iunie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Valeriu Doagă
Tamara Chișca-Doneva
Iurie Bejenaru
Nicolae Craiu
Mariana Pitic

examinând recursul depus de Tatiana Ciubotaru,

în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de Tatiana Ciubotaru împotriva Consiliului comunei Obreja Veche, raionul Fălești și Primăriei comunei Obreja Veche, raionul Fălești cu privire la contestarea actului administrativ și repararea prejudiciului moral,

împotriva deciziei din 22 noiembrie 2018 a Curții de Apel Bălți, prin care a fost admis apelul declarat de Consiliul comunei Obreja Veche, raionul Fălești, a fost casată hotărârea din 09 august 2018 a Judecătoriei Bălți, sediul Fălești și a fost emisă o nouă hotărâre de respingere a acțiunii,

constată:

La data de 28 mai 2018, Tatiana Ciubotaru a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului comunei Obreja Veche, rnl Fălești și Primăriei comunei Obreja Veche, rnl Fălești cu privire la contestarea actului administrativ și repararea prejudiciului moral.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că la data de 04 aprilie 2008, în temeiul deciziei nr. 05/04 din 26 martie 2008 a Consiliului comunei Obreja Veche cu privire la rezultatele licitației din 10 martie 2008, a încheiat cu Primăria com. Obreja Veche contractul de arendă nr. 232 a bazinului acvatic cu suprafața totală de 33,77 ha, cu denumirea populară „Ciapar”, nr. cadastral XXXXX, pe un termen de 10 ani.

În aceeași zi - 04 aprilie 2008, a încheiat cu Primăria com. Obreja Veche și contractul de arendă nr. 235 a bazinului acvatic cu suprafața totală de 6,01 ha, cu denumirea populară „Malioc”, nr. cadastral XXXXX, pe un termen de 10 ani. Ambele contracte de arendă au fost înregistrate la OCT Fălești în modul stabilit de lege.

A afirmat că termenul de 10 ani a expirat la data de 04 aprilie 2018, însă din motivul că Primăria com. Obreja Veche nu și-a manifestat intenția de a rezilia contractele de arendă, s-a gândit că se va mai folosi de bazinele acvatice încă un an, conform prevederilor Legii cu privire la arenda în agricultură nr. 198 din 15 mai 2003.

Tatiana Ciubotaru a susținut că în a doua jumătate a lunii aprilie 2018 a primit extrasul din decizia Consiliului comunei Obreja Veche nr. 1/7 din 28 martie 2018 cu privire la modificarea clauzei contractelor nr. 232 și 235 din 04 aprilie 2008 de folosință a bazinelor acvatice, prin care a fost prelungit termenul de arendă al contractelor menționate până la data de 04 mai 2018, cu rezilierea acestora începând cu data de 05 mai 2018.

A notat că la data de 23 aprilie 2018 a expediat cerere prealabilă în adresa Consiliului comunei Obreja Veche și Primăriei comunei Obreja Veche, prin care a solicitat anularea deciziei nr. 1/7 din 28 martie 2018, ca fiind contrară Legii cu privire la arenda în agricultură.

Prin decizia nr. 2/2 din 15 mai 2018, Consiliul comunei Obreja Veche a respins cererea Tatiane Ciubotaru cu privire la prelungirea contractelor de arendă nr. 232 și nr. 235 din 04 aprilie 2008.

Consideră că decizia nr. 1/7 din 28 martie 2018 este ilegală și neîntemeiată, în textul actului administrativ nefiind invocat temeiul rezilierii contractelor conform prevederilor art. 14 alin. (3) din Legea cu privire la arenda în agricultură nr. 198 din 15 mai 2003. Astfel, arendatorul este în drept să ceară rezilierea contractului de arendă în cazul când arendașul: nu a înregistrat contractul în termenele prevăzute de lege, refuză să ia în arendă bunurile agricole stipulate în contract, a schimbat modul de folosință a bunurilor arendate fără consimțământul arendatorului, a înrăutățit starea bunurilor astfel încât ea nu poate fi restabilită până la expirarea termenului contractului; nu a achitat plata pentru arendă în decursul a 3 luni de la data expirării termenului prevăzut în contract sau a încheiat un contract de subarendă fără consimțământul arendatorului.

Iar, conform art. 9 alin. (5) din Legea cu privire la arenda în agricultură, în cazul în care arendatorul nu dorește să prelungească contractul de arendă, el va informa arendașul despre aceasta cu 6 luni înainte de expirarea termenului arendeii.

Prin urmare, reclamanta a afirmat că în speță lipsesc temeiuri de reziliere a contractelor de arendă a bazinelor acvatice, întrucât termenul de arendă a expirat la data de 04 aprilie 2018, iar arendatorul nu a respectat condițiile stipulate de Legea cu privire la arenda în agricultură nr. 198 din 15 mai 2003 și anume, nu a solicitat predarea bunurilor.

De asemenea, a menționat că, contractul de arendă se reziliază doar în două cazuri expres prevăzute de lege – prin acordul comun al părților contractante și prin hotărâre a instanței judecătorești, la cererea uneia dintre părți, în legătură cu neexecutarea de către cealaltă parte a obligațiilor contractuale specificate la alin. (3) și (4) ale art. 14 din Legea nr. 198 din 15 mai 2003.

Tatiana Ciubotaru a indicat că, decizia Consiliului comunei Obreja Veche nr. 1/7 din 28 martie 2018 cu privire la modificarea clauzei contractului nr. 232 și 235 din 04 aprilie 2008 de folosință a bazinului acvatic, urmează a fi anulată, deoarece contravine prevederilor Legii cu privire la arendă în agricultură nr. 198 din 15 mai 2003. În consecință, urmează a fi anulată și decizia nr. 2/2 din 15 mai 2018 a Consiliului comunei

Obreja Veche.

A subliniat că nu a fost informată de către arendator cu 6 luni înainte de expirarea termenului arendeii că nu dorește să prelungească contractele de arendă și respectiv, a continuat exploatarea bazinelor acvatic, iar contractele de arendă au fost prelungite pentru un an agricol.

Reclamanta a afirmat că deciziile contestate i-au îngreunat esențial activitatea economică, care pe parcursul lunii mai 2018 a devenit practic irealizabilă, deoarece consilierii personal, iar uneori prin intermediul altor persoane, îi interzic să se apropie de aceste iazuri, au scos din iazuri utilajul de prins pește, permanent întemeiază certuri și chiar l-au bătut pe soțul ei. Deci, i-a fost cauzat prejudiciu moral, pe care-l estimează în mărime de 25 000 de lei.

A solicitat anularea pct. 1 din decizia nr. 2/2 din 15 mai 2018 a Consiliului comunei Obreja Veche „Cu privire la precăutarea cererilor cetățenilor comunei” și anume, în partea respingerii cererii cu privire la prelungirea contractelor de arendă, anularea deciziei nr. 1/7 din 04 mai 2018 a Consiliului comunei Obreja Veche „Cu privire la modificarea clauzei contractului nr. 232 și 235 din 04 aprilie 2008 de folosință a bazinului acvatic” și încasarea, în mod solidar, din contul pârâților a sumei de 2000 de lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică și sumei de 25 000 de lei cu titlu de prejudiciu moral.

Prin hotărârea din 09 august 2018 a Judecătoria Bălți, sediul Fălești, a fost admisă parțial acțiunea depusă de Tatiana Ciubotaru, a fost anulată decizia Consiliului comunei Obreja Veche, raionul Fălești nr. 1/7 din 28 martie 2018 „Cu privire la modificarea clauzei contractului nr. 232 și 235 din 04 aprilie 2008 de folosință a bazinului acvatic”, ca ilegală în fond, fiind emisă contrar prevederilor legii și a fost încasată de la Consiliul comunei Obreja Veche, raionul Fălești în beneficiul Tatianeii Ciubotaru suma de 2000 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată. În rest, acțiunea a fost respinsă.

Prin decizia din 22 noiembrie 2018 a Curții de Apel Bălți, a fost admis apelul declarat de Consiliul comunei Obreja Veche, raionul Fălești, a fost casată hotărârea din 09 august 2018 a Judecătoria Bălți, sediul Fălești și a fost emisă o nouă hotărâre prin care acțiunea depusă de Tatiana Ciubotaru a fost respinsă ca nefondată.

La data de 28 ianuarie 2019, prin intermediul oficiului poștal, Tatiana Ciubotaru a depus recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea integrală a deciziei din 22 noiembrie 2018 a Curții de Apel Bălți și menținerea hotărârii din 09 august 2018 a Judecătoria Bălți, sediul Fălești.

În motivarea recursului a indicat că, instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a interpretat în mod eronat legea și a apreciat în mod arbitrar probele.

Recurenta a afirmat că, instanța de apel neîntemeiat, la soluționarea cauzei nu a aplicat Legea cu privire la arenda în agricultură nr. 198 din 15 mai 2003, or, între părți a fost semnat anume un contract de arendă, cu atât mai mult că art. 36 lit. b) din Codul funciar prevede că din categoria terenurilor cu destinație agricolă fac parte terenurile ocupate de depozite, de frigidere destinate păstrării produselor agricole, de fățări, de ateliere de reparație și de păstrare a mecanismelor (agregatelor) agricole, de ferme zootehnice, inclusiv amenajările piscicole, precum și fâșiile forestiere, iazurile antierozionale.

A specificat că este de neînțeles cum instanța de apel a recunoscut legală decizia nr. 1/7 din 28 martie 2018, în situația în care nu au fost constatate temeiuri de reziliere

prevăzute de contractele de arendă sau cele enumerate în art. 14 din Legea cu privire la arenda în agricultură. Or, pct. 16 din contractele de arendă prevăd că orice modificare a contractelor de arendă urmează a fi efectuată în scris. Mai mult ca atât, Curtea de Apel Bălți eronat a confundat rezilierea cu încetarea contractului la expirarea termenului, care sunt două instituții de drept diferite, reglementate de prevederi distincte.

Prin Legea nr. 116 din 19 iulie 2018 a fost adoptat Codul administrativ al Republicii Moldova.

În conformitate cu art. 257 alin. (1) din Codul administrativ, prezentul cod a intrat în vigoare la 01 aprilie 2019.

În conformitate cu art. 258 alin. (3) din Codul administrativ, procedurile de contencios administrativ inițiate până la intrarea în vigoare a prezentului cod se vor examina în continuare, după intrarea în vigoare a prezentului cod, conform prevederilor prezentului cod. Prin derogare, admisibilitatea unei astfel de acțiuni în contenciosul administrativ se va face conform prevederilor în vigoare până la intrarea în vigoare a prezentului cod. Prevederile prezentului alineat se vor aplica corespunzător pentru procedurile de apel, de recurs și de contestare cu recurs a încheierilor judecătorești.

Din sensul normei de drept enunțate urmează că, legiuitorul a optat pentru principiul aplicării imediate a noilor reglementări procedurale.

Prin urmare, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție va aprecia condițiile de admisibilitate ale recursului în conformitate cu prevederile art. 258 alin. (3) din Codul administrativ, adică conform reglementărilor anterioare intrării în vigoare a Codului administrativ.

În conformitate cu art. 247 din Codul administrativ, Curtea Supremă de Justiție examinează și soluționează recursul fără ședință de judecată.

În conformitate cu art. 248 alin. (1) lit. c) din Codul administrativ, examinând recursul, Curtea Supremă de Justiție adoptă una dintre următoarele decizii: casează integral decizia instanței de apel și emite o nouă decizie.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a casa integral decizia instanței de apel și a menține hotărârea primei instanțe din următoarele considerente.

Pe parcursul judecării cauzei s-a constatat că la data de 04 aprilie 2008, Primăria com. Obreja Veche, rml Fălești, în calitate de „deținător” a încheiat cu Tatiana Ciubotaru – beneficiar contractul nr. 232 de folosință separată a bazinului acvatic (f.d. 11).

Conform pct. 1 și 2 din contract, deținătorul transmite, iar beneficiarul primește în folosință separată bazinul acvatic din extravilanul satului Obreja Veche cu denumirea populară „Ciapar”, cu suprafața totală de 33,77 ha și nr. cadastral XXXXX, pe un termen de 10 ani. În pct. 4 părțile au stabilit că pentru folosința separată a bazinului acvatic, beneficiarul va achita primăriei anual plata de arendă în sumă de 28 233 de lei conform borderoului de calcul anexat.

În aceeași zi - 04 aprilie 2008, Primăria com. Obreja Veche și Tatiana Ciubotaru au încheiat contractul nr. 235 de folosință separată a bazinului acvatic (f.d. 9).

Conform pct. 1 și 2 din contract, deținătorul transmite, iar beneficiarul primește în folosință separată bazinul acvatic din extravilanul satului Obreja Veche cu denumirea populară „Malioc”, cu suprafața totală de 6,01 ha și nr. cadastral XXXXX, pe un termen

de 10 ani. În pct. 4 părțile au stabilit că pentru folosința separată a bazinului acvatic, beneficiarul va achita primăriei anual plata de arendă în sumă de 5025 de lei conform borderoului de calcul anexat.

La data de 22 octombrie 2010, arendatorul, în persoana Primarului com. Obreja Veche, Ghenadie Ganea și arendașul Tatiana Ciubotaru au semnat acordul adițional de modificare a contractului de arendă nr. 232 din 04 aprilie 2008, potrivit căruia, în baza legislației civile și a Legii cu privire la arenda în agricultură nr. 198 din 15 mai 2003, cuantumul plății anuale de arendă a bazinului acvatic cu nr. cadastral XXXXX va constitui 24 283 de lei, în legătură cu micșorarea suprafeței bazinului acvatic (f.d. 13 verso).

Dat fiind faptul că termenul de folosință a bazinelor acvatice urma să expire la data de 04 aprilie 2018, la 20 noiembrie 2017 Tatiana Ciubotaru a depus la Consiliul și Primăria com. Obreja Veche o cerere, prin care a solicitat prelungirea contractului de arendă a bazinelor acvatice (f.d. 32).

Prin decizia Consiliului comunei Obreja Veche nr. 1/7 din 28 martie 2018 „Cu privire la modificarea clauzei contractelor nr. 232 și 235 din 04 aprilie 2008 de folosință a bazinelor acvatice”, în temeiul art. 12 și 13 lit. a) din Legea cu privire la arenda în agricultură nr. 198 din 15 mai 2003, art. 14 alin. (2) lit. b) din Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006 și a cererii Tatiane Ciubotaru, a fost prelungit termenul de arendă a contractului de arendă nr. 232 din 04 aprilie 2008 a terenului fondului apelor cu nr. cadastral XXXXX și suprafața de 25,39 ha și a contractului de arendă nr. 235 din 04 aprilie 2008 a terenului fondului apelor cu nr. cadastral XXXXX și suprafața de 0,01 ha, până la 04 mai 2018. Totodată, au fost reziliate contractele de folosință a terenului fondului apelor nr. 232 și nr. 235 începând cu 05 mai 2018, cu semnarea actului de transmitere-predare (f.d. 5).

La data de 23 aprilie 2018, Tatiana Ciubotaru a expediat cerere prealabilă în adresa Consiliului și Primăriei comunei Obreja Veche, prin care a solicitat anularea deciziei nr. 1/7 din 28 martie 2018, ca fiind contrară Legii cu privire la arenda în agricultură (f.d. 6).

Prin decizia nr. 2/2 din 15 mai 2018, Consiliul comunei Obreja Veche a respins cererea Tatiane Ciubotaru cu privire la prelungirea contractelor de arendă nr. 232 și nr. 235 din 04 aprilie 2008, invocându-se prevederile art. 14 alin. (2) din Legea privind administrația publică locală și art. 9 alin. (1) și (5), art. 13 lit. a) din Legea cu privire la arenda în agricultură (f.d. 7).

În consecință, la 28 mai 2018 Tatiana Ciubotaru s-a adresat cu prezenta cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului comunei Obreja Veche și Primăriei comunei Obreja Veche, solicitând anularea pct. 1 din decizia nr. 2/2 din 15 mai 2018 a Consiliului comunei Obreja Veche „Cu privire la precăutarea cererilor cetățenilor comunei” și anume, în partea respingerii cererii cu privire la prelungirea contractelor de arendă, anularea deciziei nr. 1/7 din 04 mai 2018 a Consiliului comunei Obreja Veche „Cu privire la modificarea clauzei contractului nr. 232 și 235 din 04 aprilie 2008 de folosință a bazinului acvatic”, încasarea, în mod solidar, din contul pârâților a sumei de 2000 de lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică și sumei de 25 000 de lei - prejudiciu moral.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea prezentei cauze, a ajuns la concluzia temeiniciei parțiale a acesteia, anulând decizia Consiliului comunei Obreja Veche, raionul Fălești nr. 1/7 din 28 martie 2018 „Cu privire la modificarea clauzei contractului nr. 232

și 235 din 04 aprilie 2008 de folosință a bazinului acvatic”, cu încasarea de la Consiliul comunei Obreja Veche, raionul Fălești în beneficiul Tatiane Ciubotaru a sumei de 2000 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată. În rest, acțiunea a fost respinsă.

Instanța de fond a conchis că între părțile contractelor de arendă nu a fost încheiat niciun acord adițional de prelungire a termenelor contractelor, necătând la faptul că potrivit art. 9 alin. (4) din Legea cu privire la arenda în agricultură nr. 198 din 15 mai 2003, contractul de arendă a bunurilor agricole poate fi prelungit cu acordul comun al părților. De asemenea, alin. (5) al art. 9 din Legea nominalizată stipulează expres că, în cazul în care arendatorul nu dorește să prelungească contractul de arendă, el va informa arendașul despre aceasta cu 6 luni înainte de expirarea termenului arende, iar consecința nerespectării acestei obligații este prelungirea termenului arende pentru un an agricol.

Totodată, instanța de judecată a concluzionat că decizia nr. 2/2 din 15 mai 2018 a Consiliului comunei Obreja Veche este legală și reprezintă poziția pârâtului referitor la cererea prealabilă a Tatiane Ciubotaru la decizia nr. 1/7 din 28 martie 2018. La fel, Tatiana Ciubotaru nu a probat că i-a fost cauzat un prejudiciu moral substanțial prin actul contestat, însăși anularea actului administrativ constituind o satisfacție echitabilă pentru prejudiciul moral.

Ulterior, instanța de apel, fiind investită cu judecarea apelului declarat de Consiliul comunei Obreja Veche, raionul Fălești, a ajuns la concluzia temeiniciei acestuia, casând hotărârea primei instanțe și pronunțând o nouă hotărâre, prin care acțiunea a fost respinsă ca nefondată.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a conchis că, la caz nu sunt aplicabile prevederile Legii cu privire la arenda în agricultură nr. 198 din 15 mai 2003 și respectiv, instanța de fond incorect a stabilit că arendatorul avea obligația de a informa arendașul despre intenția de a nu mai prelungi contractul de arendă, cu cel puțin 6 luni înainte de expirarea termenului arende, făcând referire la Legea dată. Or, încetarea dreptului de folosință a bazinului acvatic potrivit contractului încheiat între părți, are loc odată cu expirarea termenului pentru care a fost convenită.

Prin urmare, Curtea de Apel Bălți a constatat că în speță, obiect al relațiilor de arendă nu sunt bunuri agricole, deoarece terenurile din fondurile apelor nu fac parte din categoria de bunuri agricole, iar modul de folosire a acestora este reglementat de Codul civil.

De asemenea, instanța de apel a reținut că la data de 20 noiembrie 2017, Tatiana Ciubotaru a depus la Primăria comunei Obreja Veche o cerere prin care a solicitat prelungirea ambelor contracte de arendă și cum rezultă din declarațiile reprezentantului pârâtului, ultimul a avizat-o verbal, după depunerea cererii, că nu va prelungi contractele de arendă cu aceasta. Astfel, avizul arendatorului privind refuzul de a prelungi contractele de arendă a fost emis în termenul legal și respectiv arenda a încetat la data expirării termenelor stabilite în contract. Iar, faptul neîncheierii între părți a unui acord adițional nu poate afecta legalitatea deciziei nr. 1/7 din 28 martie 2018 și nu duce la anularea actului administrativ.

Verificând legalitatea deciziei contestate prin prisma argumentelor invocate în recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că instanța de apel, la examinarea cauzei, a interpretat în mod eronat prevederile legale și nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată.

În conformitate cu art. 63 din Codul funciar, modul de folosire a terenurilor din fondul apelor este stabilit de o legislație specială.

Conform art. 3 alin. (1) din Legea apelor nr. 272 din 23 decembrie 2011, prezenta lege reglementează: a) gestionarea și protecția apelor de suprafață și a celor subterane, inclusiv măsurile de prevenire și de combatere a inundațiilor, a eroziunii și măsurile de contracarare a secetei și a deșertificării; b) activitățile care au impact asupra apelor de suprafață și a celor subterane, inclusiv captarea și folosința apei, deversarea apelor uzate și a poluanților, alte activități care ar putea dăuna calității apelor.

Alin. (2) lit. b) al articolului dat prevede că următoarele activități sunt reglementate și prin legi speciale: pescuitul și acvacultura, cu excepția deversărilor de poluanți provenite de la instalațiile de acvacultură și introducerii substanțelor periculoase în apă reglementate de prezenta lege.

Potrivit dicționarului explicativ, acvacultura este o ramură a agriculturii ce are ca scop creșterea de animale și plante acvatice în vederea comercializării.

La caz, instanța de recurs stabilește că bazinele acvatice au fost arendate de către Tatiana Ciubotaru anume cu scopul creșterii peștelui în vederea comercializării, fapt confirmat de către ultima în cererea de chemare în judecată.

Reieșind din prevederile legale citate, gestionarea apelor de suprafață pentru practicarea acvaculturii, care este o ramură a agriculturii, este reglementată prin legi speciale.

În conformitate cu art. 1 din Legea cu privire la arenda în agricultură nr. 198 din 15 mai 2003, în vigoare până la 01 martie 2019, scopul prezentei legi este stabilirea cadrului legal pentru consolidarea relațiilor de arendă în agricultură, determinarea subiecților și obiectelor relațiilor de arendă, a drepturilor și obligațiilor arendatorului și arendașului.

Astfel, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că, dat fiind faptul că acvacultura este o ramură a agriculturii, relațiile de arendă a bazinelor acvatice sunt reglementate de Legea cu privire la arenda în agricultură nr. 198 din 15 mai 2003, instanța de apel greșit concluzionând că la caz nu sunt aplicabile prevederile acestei legi.

Mai mult ca atât, prevederile Legii cu privire la arenda în agricultură au fost aplicate și de Consiliul comunei Obreja Veche la emiterea deciziei contestate nr. 1/7 din 28 martie 2018 „Cu privire la modificarea clauzei contractelor nr. 232 și 235 din 04 aprilie 2008 de folosință a bazinelor acvatice”, precum și la încheierea acordului adițional de modificare a contractului nr. 232 din 04 aprilie 2008.

Conform art. 9 alin. (1), (2), (4) și (5) din Legea cu privire la arenda în agricultură, contractul de arendă a bunurilor agricole poate fi prelungit cu acordul comun al părților.

În cazul prelungirii contractului de arendă, părțile semnează un acord adițional, care este parte integrantă a contractului de bază.

În cazul când termenul arendei expiră, iar arendatorul nu cere să i se predea bunurile arendate și arendașul continuă exploatarea acestora, contractul de arendă se consideră prelungit pentru un an agricol.

În cazul în care arendatorul nu dorește să prelungească contractul de arendă, el va informa arendașul despre aceasta cu 6 luni înainte de expirarea termenului arendei.

Art. 14 alin. (1) din Legea cu privire la arenda în agricultură stipulează că, contractul de arendă se reziliază: a) prin acordul comun al părților contractante; b) prin hotărâre a

instanței judecătorești, la cererea uneia dintre părțile contractante, în legătură cu neexecutarea de către cealaltă parte a obligațiilor contractuale specificate la alin.(3) și (4).

Din materialele dosarului rezultă că, la 04 aprilie 2008 între Ciubotaru Tatiana și Primăria com. Obreja Veche au fost încheiate contractele de folosință separată a bazinelor acvatice nr. 232 și nr. 235, pe un termen de 10 ani, adică până la data de 04 aprilie 2018.

Prin decizia Consiliului comunei Obreja Veche nr. 1/7 din 28 martie 2018 „Cu privire la modificarea clauzei contractelor nr. 232 și 235 din 04 aprilie 2008 de folosință a bazinelor acvatice”, a fost prelungit termenul de arendă a contractului de arendă nr. 232 din 04 aprilie 2008 a terenului fondului apelor cu nr. cadastral XXXXX și suprafața de 25,39 ha și a contractului de arendă nr. 235 din 04 aprilie 2008 a terenului fondului apelor cu nr. cadastral XXXXX și suprafața de 0,01 ha, până la 04 mai 2018, cu rezilierea contractelor de folosință a terenului fondului apelor nr. 232 și nr. 235 începând cu 05 mai 2018.

Consiliul comunei Obreja Veche și-a întemeiat decizia menționată pe prevederile art. 12 din Legea cu privire la arenda în agricultură, care reglementează modificarea contractului de arendă și ale art. 13 lit. a) din aceeași Lege, care stipulează că, contractul de arendă încetează în cazul expirării termenului de arendă.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că reieșind din prevederile art. 9 alin. (1) și alin. (3) din Legea cu privire la arenda în agricultură, contractul de arendă poate fi prelungit cu acordul comun al părților, prin semnarea unui acord adițional, care este parte integrantă a contractului de bază.

La caz, între părțile contractelor de arendă – Primăria comunei Obreja Veche și Tatiana Ciubotaru nu a fost semnat niciun acord adițional în acest sens, necătând la faptul că prevederile legale nominalizate prevăd expres că termenul contractului de arendă poate fi prelungit doar prin acordul comun al părților.

Totodată, conform art. 12 din Legea cu privire la arenda în agricultură, orice modificare a clauzelor contractului de arendă, termenul de arendă reprezentând o clauză esențială a contractului, are loc cu acordul comun al părților contractante ori prin hotărâre a instanței judecătorești.

În circumstanțele expuse, instanța de recurs constată că recurenta Tatiana Ciubotaru nu și-a exprimat acordul la prelungirea contractelor pe un termen de o lună, adică până la 04 mai 2018, precum a decis Consiliul comunei Obreja Veche prin actul administrativ contestat. În ședința de judecată Primarul comunei Obreja Veche, Ghenadie Ganea a declarat că la ședința Consiliului din luna martie 2018, Tatiana Ciubotaru a solicitat prelungirea termenului arendei măcar până în toamna anului 2018, adică jumătate de an, în cazul în care nu este posibil pentru un an.

Afară de aceasta, art. 9 alin. (5) din Legea nr. 198 din 15 mai 2003 prevede expres obligația arendatorului de a informa arendașul despre intenția de a nu prelungi contractul de arendă cu 6 luni înainte de expirarea termenului arendei, consecința nerespectării acestei obligații fiind prelungirea termenului pentru un an agricol conform alin. (4) din același articol.

Astfel, Primăria comunei Obreja Veche urma să informeze recurenta despre faptul că nu dorește să prelungească contractele de arendă cel târziu până la data de 04 octombrie 2017, însă ultima nu a primit nicio somație prin care să-i fi fost comunicată intenția

arendatorului de a nu prelungi contractele de arendă nici până la data limită, precum nici ulterior, Tatiana Ciubotaru având astfel speranța legitimă că, contractele de arendă au fost prelungite pentru un an agricol.

Instanța de recurs nu poate reține argumentul reprezentantului Consiliului comunei Obreja Veche precum că în primăvara anului 2017 la o adunare cu locuitorii localității, ultimii și-au expus nemulțumirea față de folosirea bazinelor acvatice de către recurentă, care nu le-ar permite să pască vitele pe terenul de lângă iazuri și atunci, Tatiana Ciubotaru a fost informată verbal despre intenția de a nu prelungi contractele. Or, argumentul este unul declarativ, în acest sens intimații neprezentând nicio probă pertinentă și concludentă care să confirme exercitarea obligației arendatorului de a informa arendașul în termenul prevăzut de lege despre dorința de a nu prelungi contractele, la materialele cauzei nefiind anexat procesul-verbal al acelei adunări.

Mai mult ca atât, în ședința de judecată Primarul comunei Obreja Veche, Ghenadie Ganea a declarat că alte somații din partea Primăriei nu au fost expediate recurente și că la ședința Consiliului din luna martie 2018, a anunțat consilierii că potrivit prevederilor legale contractele de arendă urmează să fie prelungite pentru un an agricol, în condițiile în care Tatiana Ciubotaru nu a fost preîntâmpinată în termen pentru a avea posibilitate să-și scoată peștele din iaz, însă Consiliul comunei Obreja Veche a fost de altă părere.

Distinct de cele relatate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție stabilește că prin decizia nr. 1/7 din 28 martie 2018, Consiliul comunei Obreja Veche a dispus și rezilierea contractelor de arendă începând cu 05 mai 2018, fapt care contravine prevederilor art. 14 alin. (1) din Legea cu privire la arenda în agricultură.

Astfel, norma dată prevede doar două modalități de reziliere a contractului de arendă și anume: prin acordul comun al părților contractante și prin hotărâre a instanței judecătorești, la cererea unei dintre părțile contractante, în legătură cu neexecutarea de către cealaltă parte a obligațiilor contractuale specificate la alin. (3) și (4) ale art. 14. La caz însă, nu există nici acordul recurente la rezilierea contractelor, precum nici o hotărâre a instanței judecătorești în acest sens.

În contextul celor expuse, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că, prima instanță corect a ajuns la concluzia de a anula decizia Consiliului comunei Obreja Veche, raionul Fălești nr. 1/7 din 28 martie 2018 „Cu privire la modificarea clauzei contractului nr. 232 și 235 din 04 aprilie 2008 de folosință a bazinului acvatic”, ca fiind emisă contrar prevederilor legii și, prin urmare, temeinic și legal a admis parțial acțiunea depusă de Ciubotaru Tatiana, iar instanța de apel neîntemeiat a respins acțiunea ca nefondată.

Astfel, din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a casa integral decizia instanței de apel și a menține hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu art. 248 alin. (1) lit. c) din Codul administrativ, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție decide:

Se casează integral decizia din 22 noiembrie 2018 a Curții de Apel Bălți și se menține hotărârea din 09 august 2018 a Judecătoriei Bălți, sediul Fălești, în cauza de

contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de Tatiana Ciubotaru împotriva Consiliului comunei Obreja Veche, raionul Fălești și Primăriei comunei Obreja Veche, raionul Fălești cu privire la contestarea actului administrativ și repararea prejudiciului moral.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

judecătorii

Valeriu Doagă

Tamara Chișca-Doneva

Iurie Bejenaru

Nicolae Craiu

Mariana Pitic