

dosarul nr. 3ra-736/19

prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani (L. Holevițcaia)  
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (Iu. Cimpoi, I. Secrieru, A. Danilov))

## DECIZIE

26 iunie 2019

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul  
Judecătorii

Mariana Pitic  
Nicolae Craiu  
Nina Vascan  
Victor Burduh  
Iurie Bejenaru

examinând recursul depus de Rusu Valeriu,

în cauza de contencios administrativ la cererea de chemare în judecată depusă de Rusu Valeriu împotriva Consiliului com. Ciorescu, Primăriei com. Ciorescu și Societății cu Răspundere Limitată „Pietrișul” cu privire la anularea procesului-verbal privind rezultatele licitației și rezilierea contractului de arendă funciară,

împotriva deciziei din 05 februarie 2019 a Curții de Apel Chișinău, prin care au fost respinse apelurile declarate de Consiliul com. Ciorescu și Rusu Valeriu și a fost menținută hotărârea din 27 iunie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani  
c o n s t a t ă

La 18 ianuarie 2016 Rusu Valeriu a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului com. Ciorescu, Primăriei com. Ciorescu și Societății cu Răspundere Limitată „Pietrișul” cu privire la anularea procesului-verbal nr. 2 din 26.10.2015 privind rezultatele licitației și rezilierea contractului de arendă funciară din 26.10.2015, încheiat între Primăria com. Ciorescu și SRL „Pietrișul”.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că la 26 octombrie 2015 a hotărât să participe la licitația cu strigare conform comunicatului informativ publicat în „Monitorul Oficial”.

La 22 octombrie 2015 a adresat o cerere către Administrația Publică Locală Ciorescu, prin care a adus la cunoștință intenția de a participa la licitația cu strigare din 26 octombrie 2015, achitând și taxa necesară de participare. Cu toate acestea, la 26 octombrie 2015 nu a fost primit pentru a participa la desfășurarea licitației, primarul a decis să-l excludă din lista participanților, pe motiv că nu s-ar fi conformat cerințelor pct.13 al Regulamentului privind licitațiile cu strigare și reducere.

A susținut că conform procesului-verbal nr.2 din 26 octombrie 2015 privind rezultatele licitării i-a devenit cunoscut faptul că terenul cu suprafață 2,7735 ha, destinație agricolă, a fost adjudecat SRL „Pietrișul”.

Nefiind de acord cu procesul-verbal menționat, la 16 decembrie 2015 a înaintat o cerere prealabilă prin care a solicitat anularea procesului-verbal nr.2 din 26 octombrie 2015 privind rezultatele licitației cu expunerea în mod repetat a terenului extravilan, suprafața 2,7735 ha, destinație agricolă la licitația cu strigare în conformitate cu prevederile Regulamentului privind licitațiile cu strigare și reducere, aprobat prin HG nr. 136 din 10.02.2009.

Prin răspunsul Primăriei comunei Ciorescu cu nr.02/1-37-18 din 16.12.2016, cererea prealabilă a fost respinsă ca neîntemeiată.

Reclamantul consideră că procesul-verbal nr.2 din 26.10.2015 este ilegal în fond, emis contrar procedurii stabilite, precum și contractul de arendă perfectat ulterior este ilegal din motiv că contrar pct. 11 al Regulamentului privind licitațiile cu strigare și reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.136 din 10.02.2009, APL Ciorescu în comunicatul pulicat în MO nr.275-280 (5317-5322) se referă doar la locul desfășurării licitației, suprafața terenului și prețul de expunere a bunului.

A menționat reclamantul că respectiva situație este inadmisibilă și contravine principiului privind asigurarea liberului acces la licitație și a drepturilor egale pentru toți participanții, expus în pct.2 al Regulamentului privind licitațiile cu strigare și reducere.

Astfel, reclamantul consideră că Administrația Publică Locală Ciorescu, a favorizat direct și indirect SRL „Pietrișul” în vederea obținerii dreptului de arendă asupra terenului extravilan, fiind încălcate drepturile sale.

Prin hotărârea din 27 iunie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, acțiunea a fost admisă parțial, a fost anulat procesul-verbal nr. 2 din 26.10.2015 privind rezultatele licitației; în rest acțiunea a fost respinsă.

Consiliul com. Ciorescu a declarat apel împotriva hotărârii din 27 iunie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, solicitând casarea acesteia și emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

Rusu Valeriu, de asemenea, a declarat apel împotriva hotărârii din 27 iunie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, solicitând casarea hotărârii primei instanțe în partea pretenției respinse cu emiterea în această parte a unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

Prin decizia din 05 februarie 2019 a Curții de Apel Chișinău au fost respinse apelurile declarate de Consiliul com. Ciorescu și Rusu Valeriu și a fost menținută hotărârea din 27 iunie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani.

Rusu Valeriu a depus recurs împotriva deciziei din 05 februarie 2019 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea hotărârilor judecătorești în partea pretenției respinse cu emitere în această parte a unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

În motivarea recursului a indicat că ca urmare a anulării de către instanțele ierarhic inferioare a procesului-verbal nr. 2 din 26 octombrie 2015 privind rezultatele licitației, instanțele urmau să admită subsecvent și cerința privind rezilierea contractului de arendă funciară din 26.10.2015.

După cum rezultă din speță, litigiul a fost soluționat în baza Legii contenciosului administrativ nr. 793-XIV din 10.02.2000.

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.

În conformitate cu art. 247 din Codul administrativ, Curtea Supremă de Justiție examinează și soluționează recursul fără ședință de judecată. Dacă consideră necesar, Curtea Supremă de Justiție poate decide citarea participanților la proces.

În conformitate cu art. 248 alin. (1) lit. b) Cod administrativ, examinând recursul, Curtea Supremă de Justiție casează parțial decizia instanței de apel și emite o altă decizie în partea casată.

Studiind materialele dosarului, completul specializat în cauzele de contencios administrativ al Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a casa parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, cu emiterea în această parte a unei noi hotărâri de admitere a acțiunii, din următoarele considerente.

Instanța de recurs remarcă că se va expune asupra legalității hotărârilor instanțelor ierarhic inferioare doar în partea contestată și anume referitor la pretenția reclamantului privind rezilierea contractului de arendă funciară din 26.10.2015.

Conform materialelor dosarului, în Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr.275-280 (5317-5322) din 2015 a fost publicat anunțul Primăriei Ciorescu mun.Chișinău privind petrecerea în incinta acesteia la 26 octombrie 2015, a licitației cu strigare, privitor la darea în arendă a terenului cu suprafață 2,7735 ha., destinație agricolă cu prețul inițial de 6000 lei (f.d.11).

La 22 octombrie 2015 în Primăria com.Ciorescu a fost înregistrată cererea lui Rusu Valeriu, prin care a solicitat înregistrarea pentru participarea la desfășurarea licitației din 26.10.2015 privind arenda terenului cu suprafața de 2,7735 ha, cererea fiind înregistrată sub nr. (f.d.31). Rusu Valeriu a achitat costul, precum și taxa de participare la licitație la 23 octombrie 2015, însă la 26.10.2015 nu a fost inclus în lista participanților la licitație și acestuia nu i s-a permis să participe la licitație (f.d.14-15).

Prin răspunsul nr.02/1-37-573 din 18 noiembrie 2015 Rusu Valeriu a fost informat că nu a fost admis de a participa la licitația desfășurată pe motiv că nu s-ar fi conformat cerințelor pct.15 al Regulamentului privind licitațiile cu strigare și reducere.

În conformitate cu pct.15 din Regulamentul enunțat, pentru a participa la licitația cu strigare și cu reducere, solicitanții, după publicarea comunicatului informativ, dar cel târziu cu o zi lucrătoare înainte de începerea licitației, prezintă secretarului Comisiei de licitație cererea, conform modelului din anexa nr.1 la Regulament; documentele care certifică, în modul stabilit, identitatea participantului, precum și actele care confirmă achitarea scontului, la contul indicat

și în mărimea prevăzută de prezentul Regulament, și a taxei de participare la licitație; procura, în cazul participării prin reprezentanți.

Participanții la licitația de privatizare a întreprinderilor de stat/municipale (complexe patrimoniale unice) și părților sociale vor prezenta suplimentar: în cazul persoanelor juridice autohtone – extrasul din Registrul de stat al persoanelor juridice, copii de pe decizia privind înregistrarea persoanei juridice și situațiile financiare pentru perioada de gestiune precedentă prezentate Serviciului situațiilor financiare, autentificate de conducător; în cazul persoanelor juridice străine – copii de pe decizia privind înregistrarea persoanei juridice și situațiile financiare pentru perioada de gestiune precedentă, legalizate în modul stabilit; în cazul persoanelor fizice – copia buletinului de identitate.

Potrivit pct.13 din Hotărîrea cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărîrea Guvernului 136/10.02.2009, la licitație pot participa persoane fizice și juridice din Republica Moldova; persoane fizice și juridice străine integral private, apatrizii, în condițiile legii; asociații ale persoanelor specificate în lit.a) și b).

Totodată, conform pct.11 din Regulamentul enunțat, 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. Comunicatul va include următoarele informații: a) data, ora și locul desfășurării licitației; b) denumirea completă și locul aflării bunurilor; c) prețul de expunere și condițiile de achitare a acestuia; d) cota-parte (în procente) din costul total al bunului sau, după caz, a dreptului expus la licitație; e) indicii tehnici de bază ai bunurilor; f) caracteristica terenurilor (locul amplasării, suprafața, bonitatea lotului, destinația funcțională), după caz, condițiile asigurării cu rețele tehnice și transport; g) modul de familiarizare cu bunurile expuse la licitație; h) condițiile de participare la licitație, inclusiv modul și termenele de achitare a prețului; i) condițiile de obținere a dreptului de locațiune sau de arendă; j) suma taxei de participare și mărimea acontului pentru fiecare bun expus la licitație; k) conturile de decontare la care se va achita taxa de participare la licitație și acontul; l) termenul-limită de prezentare a cererii și a documentelor necesare pentru participarea la licitația cu strigare; m) după caz, condițiile suplimentare pentru bunurile expuse la vânzare și altă informație relevantă.

Analizînd normele legale citate mai sus în coraport cu circumstanțele de fapt ale cauzei și probatoriul administrativ, prima instanță și instanța de apel au concluzionat asupra temeiniciei pretenției lui Rusu Valeriu cu privire la anularea procesului-verbal nr. 2 din 26.10.2015 privind rezultatele licitării.

Instanțele au stabilit că reclamantul s-a conformat întocmai condițiilor legale privind participarea la licitație, cererea cu privire la solicitarea de a fi înregistrat pentru participare la licitația cu strigare a sub nr.02/1 -32/503 la 22 octombrie 2015, fapt care se confirmă inclusiv prin ștampila de intrare a Primăriei Ciorescu.

Instanța de apel a remarcat că Consiliul com. Ciorescu a cunoscut că reclamantul și-a manifestat voința de a participa la licitație și a achitat taxele de participare, a organizat totuși licitația din 26 octombrie 2015 cu privire la acordarea în arendă a unui teren agricol în lipsa acestuia. Drept urmare, instanța a constatat că

organizarea licitației în lipsa lui Rusu Valeriu, a avut loc contrar principiului accesului liber la licitație și principiului drepturilor egale pentru toți participanții (pct.2 din HG 136/10.02.2009 cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere), iar aceste circumstanțe denotă în mod incontestabil că prin actele administrative contestate sunt afectate drepturile lui Rusu Valeriu, și astfel cerințele reclamantului în acest sens, au fost calificate ca fiind temeinice.

Totodată, instanța de apel a respins pretenția cu privire la rezilierea contractului de arendă funciară încheiat între Primăria com. Ciorescu și SRL „Pietrișul”, motivând că este imposibilă rezilierea în condițiile în care Rusu Valeriu nu este parte a contractului.

Reieșind din temeiurile și motivele acțiunii, instanța de recurs consideră că contractul de arendă funciară din 26.10.2015 încheiat între Primăria com. Ciorescu și SRL „Pietrișul” este un act subsecvent procesului-verbal nr. 2 privind rezultatul licitării din 26.10.2015, care este contestat în ordinea contenciosului administrativ. Ca urmare, în condițiile în care procesul-verbal privind rezultatele licitației a fost anulat, instanța de recurs consideră că contractul de arendă funciară din 26.10.2015 încheiat între Primăria com. Ciorescu și SRL „Pietrișul” urmează a fi recunoscut nul.

În acest sens, instanța de recurs remarcă că în virtutea principiului relativității actelor juridice (actul juridic produce efecte numai între părți), nulitatea produce efecte numai în privința părților care au încheiat actul. Efectele nulității pot avea, însă, impact și asupra terților, atunci când acestea au dobândit drepturi de la partea împotriva căreia s-a declarat nulitatea. Întrucât nimeni nu poate transmite mai multe drepturi decât are el însuși, este firesc ca odată cu desființarea dreptului dobândit prin actul juridic de una din părți să înceteze și dreptul subdobânditorului. Altfel spus, anularea actului inițial atrage și nulitatea actului subsecvent.

Instanța de recurs reiterează că ca urmare, la caz nulitatea procesului-verbal cu privire la licitație va produce efecte pentru viitor, reieșind din faptul că contractul de arendă este executat de ambele părți prin folosirea terenului de către arendaș și respectiv achitarea prețului arendeii.

Cu referire la cerința formulată în vederea declarării nulității actelor juridice se aduc următoarele prevederi.

Astfel, potrivit dispozițiilor art. 216 alin. (1) Cod civil, actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de Codul civil (nulitate absolută).

Conform art. 217 alin. (1,3) Cod civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată o invocă din oficiu.

Conform art. 219 alin. (1,2) Cod civil, actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii. Dacă din conținutul său rezultă că poate înceta numai pentru viitor actul juridic nu va produce efecte pentru viitor. Fiecare parte trebuie să restituie tot ceea ce a primit în baza actului juridic nul, iar în cazul imposibilității de restituire, este obligat să plătească contravaloarea prestației.

Conform art. 220 alin. (1,2) Cod civil, actul juridica sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel. Actul juridic sau clauza care contravine ordinii publice sau bunelor moravuri sunt nule.

Ca urmare, declararea nulității actului principal duce prin consecință la nulitatea absolută a actelor subsecvente.

Or, în conformitate cu art. 666 Cod civil, contract este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

Deci, acordul nu poate fi substituit sau înlăturat în virtutea unui abuz de drept sau acte frauduloase, motiv din care menținerea actelor subsecvente a unui act ilegal de expropriere frauduloasă nu poate fi admisă de instanță în virtutea principiului preeminenței legii.

Potrivit definiției date în jurisprudența CtEDO noțiunii de certitudine legală, se menționează inter alia că legislația națională trebuie să fie expusă cu o suficientă precizie pentru a oferi posibilitatea persoanelor de a-și reglementa comportamentul în sensul posibilității obținerii unor „consultații adecvate” de a prevedea în caz de necesitate la un nivel rezonabil, consecințele ce pot surveni în rezultatul anumitor acțiuni (Sunday Times vs UK ).

În acest sens, obținerea în lipsa unui temei legal al dreptului de proprietate nu poate genera pentru dobânditorii ulteriori a unor drepturi legale.

În acest context, instanța de recurs reține ca fiind eronate concluziile instanțelor ierarhic inferioare în partea respingerii pretenției cu privire la rezilierea contractului de arendă funciară din 26.10.2015 încheiat între Primăria com. Ciorescu și SRL „Pietrișul”. Acest fapt impune situația casării deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe în partea respingerii pretenției cu privire la rezilierea contractului de arendă funciară din 26.10.2015 încheiat între Primăria com. Ciorescu și SRL „Pietrișul” și emiterii în această parte a unei noi hotărâri prin care a constata nulitatea contractului de arendă funciară din 26.10.2015 încheiat între Primăria com. Ciorescu și SRL „Pietrișul”, în rest cu menținerea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe.

În conformitate cu art. 248 alin. (1) lit. b) din Codul administrativ, Completul specializat în cauze de contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

#### d e c i d e

Se casează decizia din 05 februarie 2019 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 27 iunie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, în cauza de contencios administrativ la cererea de chemare în judecată depusă de Rusu Valeriu împotriva Consiliului com. Ciorescu, Primăriei com. Ciorescu și Societății cu Răspundere Limitată „Pietrișul” cu privire la anularea procesului-verbal și rezilierea contractului de arendă funciară, în partea respingerii pretenției cu privire la rezilierea contractului de arendă funciară din 26.10.2015 încheiat între Primăria com. Ciorescu și SRL „Pietrișul” și se emite în această parte o nouă hotărâre prin care:

Se constată nulitatea contractului de arendă funciară din 26.10.2015 încheiat între Primăria com. Ciorescu și SRL „Pietrișul”.

În rest, decizia din 05 februarie 2019 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 27 iunie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani se mențin.

Președintele ședinței, judecătorul

Mariana Pitic

Judecătorii

Nicolae Craiu

Nina Vascan

Victor Burduh

Iurie Bejenaru