

Dosarul nr. 3ra-32/2021

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani (V. Ciumac)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (M. Guzun, G. Dașchevici, V. Clima)

DECIZIE

14 aprilie 2021

mun. Chișinău

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

În componență:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Tamara Chișca-Doneva
Maria Ghervas
Nina Vascan
Nicolae Craiu
Victor Burduh

examinând recursurile depuse de Vladimir Veisa, reprezentat de avocatul Andrei Bondarenco, și de Vasile Nicoară, reprezentat de avocatul Veaceslav Botnari,

în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de Vasile Nicoară împotriva Primăriei și Consiliului comunal Drăgușenii Noi, r-nul Hîncești, Veisa Vladimir cu privire la contestarea actului administrativ, anularea contractului de arendă, constatarea deținerii în posesie, folosință și administrare economică a bazinului acvatic, constatarea încălcării dreptului preferențial la continuarea relațiilor de arendă, repararea prejudiciului material și moral,

împotriva deciziei din 16 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 21 ianuarie 2017, Vasile Nicoară a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei și Consiliului comunal Drăgușenii Noi, r-nul Hîncești și Veisa Vladimir cu privire la contestarea actului administrativ, anularea contractului de arendă, constatarea deținerii în posesie, folosință și administrare economică a bazinului acvatic, constatarea încălcării dreptului preferențial la continuarea relațiilor de arendă, repararea prejudiciului material și moral.

În motivarea acțiunii, reclamantul a indicat că la 07 august 2007, între Primăria com. Drăgușenii Noi, r-nul Hîncești și Vasile Nicoară a fost încheiat contractul de arendă funciară, prin care Vasile Nicoară a primit în arendă terenul cu suprafața de 11,44 ha cu destinație piscicolă, pe un termen de 3 ani până la 07 august 2010.

Prin decizia Consiliului comunal Drăgușenii noi, r-nul Hîncești nr. 03/03 din 20 iunie 2008 „Cu privire la darea în arendă a bazinului acvatic din satul xxxx”, făcându-se referință precum că, contractul de arendă a bazinului acvatic din s. xxxx de la 07 august 2007 ar fi fost reziliat, s-a decis a nu admite darea în arendă a bazinului acvatic din s. xxxx, care urmează a fi proprietate publică.

A notat că ulterior, prin decizia Consiliului comunal Drăgușenii noi, r-nul Hîncești nr. 03/03 din 20 iunie 2008 „Cu privire la darea în arendă a bazinului acvatic din s. xxxx”, a fost anulată în partea „a nu admite darea în arendă a bazinului acvatic din satul xxxx”, în temeiul hotărârii din 23 aprilie 2009 a Judecătoriei Hîncești.

Reclamantul a indicat că, relațiile de arendă au continuat și peste termenul inițial stabilit, iar ținând cont că din partea arendatorului nu a parvenit preaviz despre refuzul de a prelungi contractul de arendă, contractul a fost în mod tacit, prin efectul legii, prelungit consecutiv încă cu un an, pe parcursul a 2 ani calendaristici la rând, adică pentru anii 2012 și 2013.

A specificat că, la 26 ianuarie 2012, a depus în adresa arendatorului două cereri prin care a solicitat prelungirea contractului de arendă semnat la 07 august 2007 încă cu 3 ani, începând cu anul 2012, în rezultat prin decizia Consiliului comunal Drăgușenii noi nr-01/09 din 17 februarie 2012, a fost permisă prelungirea contractului de arendă a iazului din s. xxxx, pe un termen de 3 ani, până la 16 noiembrie 2015.

Ulterior, prin decizia Consiliului comunal Drăgușenii noi nr. 07/08 din 16 noiembrie 2012 „Cu privire la stabilirea termenului de folosință al bazinului acvatic din s. xxxx”, administrația publică locală reiterând faptul că la expirarea contractului de locațiune locatorul are drept prioritar la încheierea contractului pe un termen nou, a decis să permită darea în folosință a bazinului acvatic din s. xxxx, pe un termen de 3 ani până la 16 noiembrie 2015 cu contractul de arendă expirat la 07 august 2010, dar pentru care a achitat pentru anii 2011 și 2012 impozitul funciar.

Prin decizia nr. 08/11 din 18 decembrie 2012, Consiliul comunal Drăgușenii noi a dispus abrogarea deciziei nr. 07/08 din 16 noiembrie 2012. Reclamantul a specificat că prin hotărârea Judecătoriei Hîncești din 18 aprilie 2013, menținută prin decizia Curții Supreme de Justiție din 22 ianuarie 2014, a fost anulată decizia nr. 08/11 din 18 decembrie 2012 a Consiliul comunal Drăgușenii noi „Cu privire la abrogarea deciziei nr. 07/08 din 16 noiembrie 2012”.

Prin cererile din 19 ianuarie 2015 și 12 octombrie 2015 a solicitat administrației publice locale reîncheierea contractului de arendă pentru bazinul acvatic deținut. Astfel, la situația de la finele anului 2015, în bazinul acvatic respectiv se afla o cantitate de circa 15 tone de pește, totuși fără a-i expedia vreun răspuns, în lipsa unui preaviz de reziliere a contractului de arendă și fără a realiza un anunț public, la data de 22 februarie 2016 a fost petrecută o licitație cu privire la darea în arendă a iazului din s. xxxx, cu participarea pârâtului Vladimir Veisa. În rezultat, contractul de arendă a fost adjudecat lui Vladimir Veisa, unicul participant înștiințat despre petrecerea licitației, fiind încheiat la 15 martie 2016 între Petru Gonța, Primarul comunei Drăgușenii noi și Vladimir Veisa contractul de arendă a iazului și construcțiilor din satul xxxx, comuna xxxx, raionul xxxx, pe un termen de 29 de ani.

A relatat că, la 17 august 2007 a procurat puieti de pește, care reprezintă fructele activității sale, deci cantitatea respectivă de pește, estimată la cel puțin 15 tone reprezintă rezultatul activității sale de mai bine de 9 ani în restabilirea și înmulțirea populației de pește din iazul dat, care a fost în mod arbitrar oferită de către partea neîndreptățită unui terț fără a efectua nicio investiție.

A notat că, aproximativ a cheltuit pentru procurarea puietului de pește suma de 113 575 de lei, iar pentru creșterea și întreținerea peștelui a suportat cheltuieli considerabile de 24 625, 40 de lei.

Reclamantul a afirmat că acțiunile administrației publice locale sunt ilegale or, în adresa sa nu a parvenit nicio notificare din partea arendatorului prin care să fie informat despre refuzul de a prelungi contractul sau relațiile de arendă și nici solicitare de a preda terenul, respectiv la expirarea ultimului termen, - 16 noiembrie 2015, a continuat exploatarea bazinului acvatic deținut în arendă, de drept având prelungite relațiile contractuale de arendă până la 16 noiembrie 2016.

Consideră că, deține un drept prioritar la încheierea contractului de arendă pe un nou termen în condițiile prevăzute de art. 911 alin. (3) din Codul civil, drept care a fost încălcat de către Consiliul comunal și Primăria comunei Drăgușenii noi, prin urmare, contractul de arendă a iazului și construcțiilor hidrotehnice din 15 martie 2016, încheiat între Primăria com. Drăgușenii noi și Vladimir Veisa, în temeiul art. 220 alin. (1) și (2) din Codul civil sunt lovite de nulitate absolută.

Reclamantul a solicitat constatarea deținerii în posesie, folosință și administrare economică a bazinului acvatic din extravilanul comunei xxxx, r-nul xxxx, constatarea încălcării de către Consiliul comunal și Primăria comunei Drăgușenii noi, r-nul Hîncești a dreptului preferențial al lui Vasile Nicoară de continuare a relațiilor de arendă asupra bazinului acvatic nominalizat, anularea contractului de arendă a iazului și construcțiilor hidrotehnice din 15 martie 2016, încheiat între administrația publică locală și Vladimir Veisa, cât și încasarea în mod solidar din contul pârâților a cheltuielilor de judecată.

La 26 februarie 2018, Vasile Nicoară a depus cerere de concretizare a acțiunii, invocând suplimentar că prin raportul din 19 decembrie 2017 întocmit de Institutul de Zoologie de pe lângă Academia de Științe a Moldovei, s-a constatat că în urma calculelor teoretico-științifice efectuate pe populările realizate în perioada anilor 2008-2015 au rezultat următoarele valori a cantității eventuale de pește crescut în iazul din s. xxxx: crap – 8713 kg, sînger – 43807 kg, novac – 4373 kg, cosaș – 5154 kg. A mai notat că potrivit răspunsului nr. 06 din 16 ianuarie 2018 a Asociației Naționale a Piscicultorilor din R. Moldova, prețul angro al 1 kg de crap de 2,3 și respectiv 4-5 ani constituie 25, 35 și 50 de lei; 1 kg de sînger de 2,3 și 4-5 ani constituie 13, 18 și 25 de lei; 1 kg de novac de 2 și 3-4 ani constituie 40 și 60 de lei; 1 kg de cosaș de 2,3 și 4-5 ani constituie 15, 25 și 45 de lei, deci în total în anul 2015 în iaz se aflau pești în valoare de aproximativ 1 848 094 de lei.

A menționat că, în anii 2009 - 2011 a mai populat fără confirmări documentare în lac aproximativ 500 kg de caras adus de la Nisporeni, de la un proprietar care a uscat iazul, cât și 100 kg de sudac, respectiv în anul 2015 în lac se aflau aproximativ 1000 kg de sudac, 3000 kg de caras și 4000 kg de roșioară (specie de pește ce se afla la momentul preluării lacului de către reclamant), în valoare totală de 164 000 de lei.

Reclamantul cu referire la venitul ratat suportat, a notat că în anul 2015, potrivit recipisei eliberate de către Plămădeală Tudor, a populat lacul cu crap și cosaș, cu scopul de a-l realiza cel puțin peste 2 ani, pentru a obține un venit minim. Însă, lacul a fost transmis de către primărie altui arendaș în luna martie 2016 și în consecință, a fost lipsit de posibilitatea de a obține venitul preconizat. Respectiv, venitul ratat pentru crapul populat în anul 2015 constituie 48 525 lei, iar pentru cosaș – 33 090 lei, în total 81 615 lei.

La fel, a afirmat că, în anul 2007 a instalat șliuzul din metal cu diametrul de 70 cm, înălțimea – 4 m și lungimea – 8 m, și 3 țevi cu diametrul de 50 cm și lungimea de 6 m, costul total al cărora constituie 100 000 de lei, inclusiv cu lucrările de montare achitate în 2007, circumstanțe ce pot fi confirmate de fostul arendaș Gînu Gheorghe.

În drept, reclamantul și-a întemeiat cererea de chemare în judecată în baza art. 217 alin. (1) și (2), 219, 220 alin. (1) și (2), 911 alin. (1) și (3), 915 alin. (2) și (3) și 1392, 1404 alin. (1) și (2) din Codul civil, în redacția de până la 01 martie 2019, art. 3 alin. (1), 9 alin. (2), (4) și (5) din Legea nr. 198 din 15 mai 2003 cu privire la arenda în agricultură.

Reclamantul Vasile Nicoară a solicitat, după concretizarea cererii de chemare în judecată, constatarea deținerii în posesie, folosință și administrare economică a bazinului acvatic din extravilanul comunei xxxx, r-nul xxxx, constatarea încălcării de către Consiliul comunal și Primăria comunei Drăgușenii noi, r-nul Hîncești a dreptului preferențial de continuare a relațiilor de arendă asupra bazinului acvatic nominalizat, anularea contractului de arendă a iazului și construcțiilor hidrotehnice din 15 martie 2016 încheiat între administrația publică locală și Vladimir Veisa, încasarea în mod solidar din contul pârâților a sumei de 1 848 094 de lei și 100 000 de lei cu titlu de prejudiciu moral, 81 615 de lei cu titlu de venit ratat, precum și anularea deciziei Consiliului comunal Drăgușenii noi nr. 4 din 23 octombrie 2015 privind scoaterea la licitație a iazului din satul xxxx și a deciziei Consiliului comunal Drăgușenii noi nr. 05/07.2 din 21 septembrie 2017 privind refuzul admiterii cererii prealabile, cât și a cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 30 octombrie 2018 a Judecătoria Hîncești, sediul Central, s-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de Vasile Nicoară, s-a constatat că reclamantul Vasile Nicoară a continuat deținerea în posesie și folosință a bazinului acvatic din extravilanul comunei xxxx, raionul xxxx cu nr. cadastral xxxx, după data de 15 noiembrie 2015.

S-a declarat nulă decizia Consiliului comunal Drăgușenii noi nr. 05/07.2 din 21 septembrie 2017 prin care sa respins cererea prealabilă de anulare a deciziei nr. 03/03.4 din 23 octombrie 2015, privind scoaterea la licitație a iazului din satul Horodca, ca fiind ilegală.

S-a declarat nul contractul de arendă a iazului din satul xxxx încheiat la 15 martie 2016 cu nr. xxxx între Consiliul comunal Drăgușenii noi și Vladimir Veisa.

S-a obligat administrația publică locală Drăgușenii noi, r-nul Hîncești să examineze cererea din 12 octombrie 2015 cu nr. 27 privind prelungirea contractului de arendă și să prelungească contractul de arendă din 07 august 2007 cu nr. 1 încheiat între Primăria com. Drăgușenii noi și Nicoară Vasile.

S-a încasat în mod solidar din contul pârâților cheltuielile de judecată cu titlu de taxă de stat în mărime de 300 lei.

În rest pretențiile din acțiune, privind încasarea prejudiciului material și moral, precum și a venitului ratat au fost respinse ca neîntemeiate.

Prin decizia din 16 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău, au fost respinse apelurile declarate de Vladimir Veisa, reprezentat de avocatul Andrei Bondarenco, de Vasile Nicoară, reprezentat de avocatul Veaceslav Botnari și de Primăria Drăgușenii Noi.

În motivarea deciziei, instanța de apel a reținut ca fiind justă concluzia instanței de fond cu privire la necesitatea examinării de către Consiliul com. Drăgușenii noi a cererii lui Vasile Nicoară din 12 octombrie 2015 cu privire la prelungirea contractului de arendă și respectiv, de a prelungi contractul de arendă funciară din 07 august 2007 cu Vasile Nicoară or, acesta în temeiul dreptului prioritar de care dispune este îndreptățit la prelungirea contractului.

Colegiul a apreciat în mod critic înscrisurile prezentate de către Vasile Nicoară întru probarea prejudiciului material cauzat în sumă de 1 848 094 de lei, or aceste înscrisuri sunt unele generale care nu probează prejudicial pretins, modul de cauzare, pierirea/sustragerea peștelui, întinderea prejudiciului, cantitatea reală a peștelui deținut de Vasile Nicoară etc., dar este un raport teoretico-științific elaborat cu aproximație fără a lua în calcul toate riscurile indicate în raport. Mai mult, chiar în cererea de chemare în judecată concretizată, Vasile Nicoară indică că sumele solicitate nu sunt confirmate documentar, fiind elaborate în mod teoretic. Din aceleași considerente, Colegiul a considerat întemeiată concluzia instanței de fond cu privire la respingerea pretenției privind încasarea în mod solidar de la pârâți a prejudiciului material în sumă de 164 000 de lei, cât și a venitului ratat de 81 615 de lei.

La 07 august 2020, Vladimir Veisa, reprezentat de avocatul Andrei Bondarenco a depus recurs împotriva deciziei din 16 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău, ulterior la 01 septembrie 2020 a completat recursul declarat, solicitând casarea deciziei instanței de apel și a primei instanței, cu pronunțarea unei decizii noi privind scoaterea de pe rol a cererii de chemare în judecată depusă de Vasile Nicoară.

În motivarea recursului și-a exprimat dezacordul cu soluția adoptată de instanțele ierarhic inferioare, motivând că instanțele au examinat formal acțiunea, au apreciat incorect aspectele de fapt și de drept invocate în susținerea acțiunii, au ignorat încălcările procesuale admise, au favorizat partea intimată, în acțiunile ilegale și prejudiciabile admise intenționat în special, criticând caracterul inadmisibil și pretențios al actelor judecătorești emise în prima instanță și în instanța de apel, prin care se constată lipsa examinării în ordinea prevederilor art. 373 Cod de procedură civilă.

A menționat că, prin încheierea din 26 iunie 2017 a Judecătoriei Hîncești, sediul Central, nu s-a dat curs acțiunii deduse judecății, comunicând reprezentantului Nicoară Vasile despre necesitatea achitării depline a taxei de stat și despre prezentarea/anexarea probelor, care confirmă circumstanțele expuse în acțiune. Astfel, încheierea instanței de fond, deși a fost expediată în adresa reprezentantului reclamantului, avocatului Cotruță Pavel, care acționa în baza mandatului avocațial seria/nr. MA0878962 din 23 februarie 2017, nu a fost executată în termenul stabilit de instanța de judecată.

A relevat că, instanța de fond a admis intenționat grave erori de drept material și procedural, ceea ce a determinat soluționarea greșită a litigiului, precum și prejudicierea directă și inadmisibilă a drepturilor și libertăților fundamentale ale recurentului/pârât, care a fost lipsit de dreptul la un proces echitabil.

Recurentul a reținut, că în temeiul hotărârii contestate, instanța de fond, încălcând prevederile art. 240 alin. (3) din Codul de procedură civilă, a dispus de a obliga administrația publică locală Drăgușenii Noi, r-ul Hîncești, să examineze cererea intimatului din 12 octombrie 2015 cu nr. 27 privind prelungirea contractului de arendă, precum și a obligat să prelungească contractul de arendă din 07 august 2007 cu nr. 1 încheiat între Primăria com. Drăgușenii Noi și Nicoară Vasile, în situația în care reclamantul/intimatul, nu a formulat asemenea solicitări.

Consideră recurentul că, instanțele ierarhic inferioare, nu au constatat și elucidat pe deplin circumstanțele care necesită a fi stabilite la examinarea prezentului litigiu, iar în consecință hotărârea contestată, menținută prin decizia instanței de apel, este incertă și contradictorie.

A indicat că, prin cerere prealabilă din 10 iulie 2017 reclamantul a solicitat administrației publice locale anularea deciziei nr. 03/03.4 din 23 octombrie 2015, privind scoaterea la licitație a iazului. Ulterior, reclamantul pretinde că nu a cunoscut despre actele administrative, nu a cunoscut despre numirea și petrecerea licitației, aflând numai după sesizarea instanței de judecată, despre actele administrative contestate, însă în contradictoriu cu cele reținute de partea reclamantă, chiar de către aceasta, la materialele dosarului civil, sunt anexate mai multe cereri (inclusiv și prealabile), din conținutul cărora se constată, că despre faptul numirii și petrecerii licitației, implicit și despre existența actelor administrative, a cunoscut încă în 2016. Prin urmare, acțiunea în ordinea contenciosului administrativ a fost depusă cu omiterea termenului de prescripție.

La 14 septembrie 2020, Vasile Nicoară, reprezentat de avocatul Veaceslav Botnari, a depus recurs împotriva deciziei din 16 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea deciziei instanței de apel în partea în care s-a respins apelul declarat de Nicoară Vasile, casarea hotărârii primei instanțe în partea în care s-a respins pretențiile de încasare a prejudiciilor materiale și în partea în care instanța a motivat și admis capătul de cerere privind constatarea faptului că reclamantul/apelant Nicoară Vasile a deținut în posesie și folosință bazinul acvatic din comuna Drăgușenii Noi după data de 15 noiembrie 2015. Emiterea în această parte a unei hotărâri noi prin care să fie dispusă încasarea în mod solidar de la Veisa Vladimir, Primarul și Consiliul comunei Drăgușenii Noi suma de 1 986 094 de lei cu titlu de prejudiciu și suma de 81 615 de lei cu titlu de venit ratat.

În motivarea recursului și-a exprimat dezacordul cu soluția adoptată de instanțele ierarhic inferioare, reiterând argumentele indicate în cererea de apel.

Suplimentar a invocat că, instanțele au omis faptul că peștele care a fost prins de reclamant și respectiv s-a înmulțit pe parcurs, nu se mai află în bazinul acvatic menționat fiind recoltat (pescuit) în perioada în care bazinul acvatic a ieșit din posesia apelantului Nicoară Vasile.

Conform art. 245 din Codul administrativ, motivarea recursului se prezintă Curții Supreme de Justiție în termen de 30 de zile de la notificarea deciziei instanței de apel. Dacă se depune împreună cu cererea de recurs, motivarea recursului se depune la instanța de apel.

Decizia instanței de apel a fost pronunțată la 16 iulie 2020, fiind recepționată de către recurenți la 15 august 2020 (f.d. 51, vol. II).

Astfel, recursurile depuse de Vladimir Veisa, reprezentat de avocatul Andrei Bondarenco la 07 august 2020 și 01 septembrie 2020, și de Vasile Nicoară, reprezentat de avocatul Veaceslav Botnari la 14 septembrie 2020, au fost depuse în conformitate cu prevederile art. 245 din Codul administrativ, respectând astfel termenele procedurale.

La 19 septembrie 2020, în adresa intimațiilor, a fost expediată copia recursului depus de Vasile Nicoară, reprezentat de avocatul Veaceslav Botnari, cu înștiințarea despre posibilitatea depunerii referinței, însă până în prezent intimații nu și-au valorificat dreptul său de a se expune pe marginea recursului.

La 19 septembrie 2020, în adresa intimațiilor, a fost expediată copia recursului, depus de Vladimir Veisa, reprezentat de avocatul Andrei Bondarenco, cu înștiințarea despre posibilitatea depunerii referinței.

La 03 noiembrie 2020, Vasile Nicoară, reprezentat de avocatul Veaceslav Botnari, a depus referință pe marginea recursului declarat de Vladimir Veisa, reprezentat de avocatul Andrei Bondarenco, solicitând declararea recursului ca fiind inadmisibil.

Prin încheierea din 11 noiembrie 2020 a Curții Supreme de Justiție, recursurile depuse de Vladimir Veisa, reprezentat de avocatul Andrei Bondarenco, și de Vasile Nicoară, reprezentat de avocatul Veaceslav Botnari, au fost numite pentru examinare în complet din 5 judecători.

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.

La caz, Colegiul nu a considerat oportun de a cita participanții la proces pentru a se pronunța cu privire la problemele invocate în recursuri, deoarece criticele recurenților, au fost expuse cu suficientă claritate.

Verificând argumentele invocate în recursuri, pe baza materialelor din dosar, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție a ajuns la concluzia de a respinge recursul depus de către Vasile Nicoară, reprezentat de avocatul Veaceslav Botnari și de a admite recursul depus de către Vladimir Veisa, reprezentat de avocatul Andrei Bondarenco, casând integral decizia 15 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea 30 octombrie 2018 a Judecătoriei Hîncești, sediul Central, cu pronunțarea unei decizii noi de respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată.

Conform art. 248 alin. (1) lit. c) din Codul administrativ, examinînd recursul, Curtea Supremă de Justiție adoptă decizie de casare integrală a deciziei instanței de apel și emite o nouă decizie.

În conformitate cu prevederile art. 194 alin. (2) coroborat cu prevederile art. 21 și art. 36 din Codul administrativ, în procedura de examinare a cererilor de recurs, hotărârile și deciziile contestate se examinează din oficiu în privința existenței greșelilor procedurale și aplicării corecte a dreptului material.

Pentru început, instanța de recurs recapitulează esența litigiului.

Din materialele cauzei reiese că la 21 ianuarie 2017, Vasile Nicoară a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei și Consiliului comunal Drăgușenii Noi și Veisa Vladimir cu privire la apărarea dreptului prioritar la încheierea contractului de arendă și anularea actului juridic.

Pe parcursul examinării cauzei, reclamantul Vasile Nicoară și-a concretizat pretențiile și a solicitat:

- constatarea continuității deținerii în posesie, folosință și administrare economică a bazinului acvatic din extravilanul comunei Drăgușenii noi, r-nul Hîncești,

- constatarea încălcării de către Consiliul comunal și Primăria comunei Drăgușenii noi, r-nul Hîncești a dreptului preferențial al lui Vasile Nicoară de continuare a relațiilor de arendă asupra bazinului acvatic nominalizat,

- anularea contractului de arendă a iazului și construcțiilor hidrotehnice din 15 martie 2016, încheiat între administrația publică locală și Vladimir Veisa,

- anularea deciziei nr. 03/03.4 din 23 octombrie 2015 a Consiliului comunal Drăgușenii Noi „Cu privire la cerere cet. Nicoară Vasile, referitor la prelungirea contractului de arendă a bazinului acvatic”,

- anularea deciziei nr. 05/07.2 din 21 septembrie 2017 a Consiliului comunal Drăgușenii Noi „Cu privire la cererea cet. Nicoară Vasile”,

- a încasa în mod solidar din contul pârâților suma parțială de 600 000 lei cu titlu de prejudiciu și venit ratat, precum și suma de 100 000 lei cu titlu de prejudiciu moral,

- a încasa în mod solidar din contul pârâților suma totală a prejudiciului de 1 848 094 lei și 100 000 lei și suma 81 615 lei cu titlu de venit ratat,

- a încasa în mod solidar din contul pârâților cheltuielile de judecată.

Prin hotărârea din 30 octombrie 2018 a Judecătoriei Hîncești, sediul Central, s-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de Vasile Nicoară, s-a constatat că reclamantul Vasile Nicoară a continuat deținerea în posesie și folosință a bazinului acvatic din extravilanul comunei xxxx, raionul xxxx cu nr. cadastral xxxx, după data de 15 noiembrie 2015.

S-a declarat nulă decizia Consiliului comunal Drăgușenii noi nr. 05/07.2 din 21 septembrie 2017 prin care sa respins cererea prealabilă de anulare a deciziei nr. 03/03.4 din 23 octombrie 2015, privind scoaterea la licitație a iazului din satul Horodca, ca fiind ilegală.

S-a declarat nul contractul de arendă a iazului din satul xxxx încheiat la 15 martie 2016 cu nr. xxxx între Consiliul comunal Drăgușenii noi și Vladimir Veisa.

S-a obligat administrația publică locală Drăgușenii noi, r-nul Hîncești să examineze cererea din 12 octombrie 2015 cu nr. 27 privind prelungirea contractului de arendă și să prelungească contractul de arendă din 07 august 2007 cu nr. 1 încheiat între Primăria com. Drăgușenii noi și Nicoară Vasile.

S-a încasat în mod solidar din contul pârâților cheltuielile de judecată cu titlu de taxă de stat în mărime de 300 lei.

În rest pretențiile din acțiune, privind încasarea prejudiciului material și moral, precum și a venitului ratat au fost respinse ca neîntemeiate.

Prin decizia din 16 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău, au fost respinse apelurile declarate de Vladimir Veisa, reprezentat de avocatul Andrei Bondarenco,

de Vasile Nicoară, reprezentat de avocatul Veaceslav Botnari și de Primăria Drăgușenii Noi.

Totodată, pe baza constatărilor instanțelor ierarhic inferioare și potrivit probelor din dosar, se observă că la 07 august 2007, între Consiliul com. Drăgușenii noi, r-nul Hîncești, în calitate de arendator și Vasile Nicoară, în calitate de arendaș a fost încheiat contractul de arendă funciară, prin care arendatorul a transmis arendașului terenul 11,44 ha, amplasat în com. xxxx, destinația iazul-piscicolă, pe un termen de 3 ani (f.d. 17-17 verso, vol. I).

Prin decizia nr. 07/08 din 16 noiembrie 2012 a Consiliului com. Drăgușenii noi „Cu privire la stabilirea termenului de folosință a bazinului acvatic din s. Horodca”, în temeiul art. 904 alin. (2) Cod civil, la expirarea contractului de locațiune, locatarul are dreptul prioritar la încheierea contractului pe un nou termen, astfel s-a decis a permite darea în folosință a bazinul acvatic s. Horodca pe un termen de 3 ani până la 16 noiembrie 2015 cu contractul de arendă expirat la 07.08.2010, dar achitat pentru anul 2011 integral, pentru anul 2012 achitat impozitul funciar (f.d. 11, vol. II).

Ulterior, prin decizia Consiliului com. Drăgușenii noi nr. 08/11 din 18 decembrie 2012 „Cu privire la abrogare” s-a abrogat decizia nr. 07/08 din 16 noiembrie „Cu privire la darea în folosință a bazinului acvatic din xxxx pe un termen de 3 ani, cu contractul de arendă expirat la 07 august 2010, dar achitat” (f.d. 12, vol. II).

Din explicațiile participanților în cadrul ședințelor de judecată, rezultă că decizia Consiliului com. Drăgușenii noi nr. 08/11 din 18 decembrie 2012 „Cu privire la abrogare” a fost anulată prin hotărârea din 18 aprilie 2013 a Judecătoriei Hîncești, menținută prin decizia Curții Supreme de Justiție din 22 ianuarie 2014, fapt ce nu a fost negat de nici unul din participanții la proces.

Respectiv, relațiile contractuale dintre părți au continuat în temeiul deciziei nr. 07/08 din 16 noiembrie 2012 a Consiliului com. Drăgușenii noi „Cu privire la stabilirea termenului de folosință a bazinului acvatic din xxx”, pe un termen de până la 16 noiembrie 2015 (f.d. 11, vol. II).

La 12 octombrie 2015, arendașul Vasile Nicoară a depus cerere către Consiliul com. Drăgușenii noi privind prelungirea contractului de arendă a bazinului acvatic din xxxx (f.d. 54, vol. I).

Prin decizia nr. 03/03.4 din 23 octombrie 2015 „Cu privire la cerere cet. Nicoară Vasile, referitor la prelungirea contractului de arendă a bazinului acvatic” s-a decis acceptarea dării în arendă a bazinului acvatic din s. Horodca prin expunerea la licitație publică cu prețul inițial de 20 000 de lei (f.d. 65, vol. I).

Ulterior, în rezultatul petrecerii licitației din 22 februarie 2016 „Cu privire la darea în arendă a bazinului acvatic” la care au participat, SRL „Sinbad”, Veisa Vladimir, Radvan Ion și Vicol Tatiana (f.d. 15, vol. II), învingător a fost desemnat Veisa Vladimir cu care a fost încheiat contractul de arendă a iazului și construcțiilor hidrotehnice ale iazului din 15 martie 2016 (f.d. 16, vol. II).

La 14 septembrie 2016, Vasile Nicoară a adresat cerere prealabilă Primăriei și Consiliului s. Drăgușenii Noi, r-l Hîncești, solicitând încasarea sumei de 600 000 de lei și suma de 10 000 de lei cu titlu de prejudiciu moral, acordându-le termen până la 15 octombrie 2016 (f.d. 128-129, vol. I).

La 10 iulie 2017, Vasile Nicoară a adresat cerere prealabilă Primăriei și Consiliului s. Drăgușenii Noi, r-l Hîncești, solicitând anularea deciziei nr. 03/03.4 din 23 octombrie 2015 a Consiliului comunal Drăgușenii Noi prin care s-a decis acceptarea dării în arendă a bazinului acvatic din satul Horodca prin expunere la licitație publică cu prețul inițial de 20 000 de lei și anularea hotărârii care se conține în procesul verbal nr. 1 din 22 februarie 2016 al ședinței comisiei de licitație a bunurilor UAT Drăgușenii Noi. Totodată, a solicitat copiile autentificate a deciziilor contestate, precum și toate actele ce au stat la baza adoptării acestor decizii (copia proceselor-verbale ale ședințelor consiliului, copia din registrele de înregistrare a deciziilor, cererile solicitanților, recomandările comisiei de specialitate a consiliului etc.) (f.d. 61-62, vol. I).

La 21 septembrie 2017, Consiliul comunal Drăgușenii Noi, examinând cererea înaintată de către Vasile Nicoară, a decis să refuze în anularea deciziei Primăriei de scoatere la licitație a bazinului acvatic din satul xxxx, cât și a deciziei de dare în arendă a bazinului acvatic, pe motiv că nu există temeiuri (f.d. 81, vol. I).

Colegiul lărgit conchide că instanțele de judecată, descriind circumstanțele cauzei în cronologia lor și cercetând probele prezentate, incorect le-au apreciat, adoptând o soluție greșită privind admiterea parțială a cererii de chemare în judecată.

În conformitate cu prevederile art. 14 alin. (2) lit. d) din Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006, pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local decide vânzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă ori în locațiune a bunurilor domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii.

Conform art. 8 alin. (1) din Legea cu privire la arenda în agricultură nr. 198 din 15 mai 2003, termenul arendei bunurilor agricole se stabilește de către părțile contractante, dar nu va fi mai mic de un an și mai mare de 30 de ani.

La rândul său art. 9 din Legea cu privire la arenda în agricultură nr. 198 din 15 mai 2003, prevede că contractul de arendă a bunurilor agricole poate fi prelungit cu acordul comun al părților.

Partea care intenționează să prelungească contractul de arendă este obligată să solicite avizul celeilalte părți cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea termenului contractului.

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.

Totodată, prevederile art. 904 alin. (1) din Codul civil, statuează că, la expirarea contractului de locațiune, locatarul are dreptul prioritar la încheierea contractului pe un nou termen dacă:

- a) și-a onorat anterior obligațiile contractuale;
- b) bunul se dă în locațiune pe un nou termen;
- c) este de acord cu noile condiții contractuale stabilite de locator.

Conform prescripției emise la 14 septembrie 2016 de Inspekția Financiară „Cu privire la rezultatele inspekției financiare tematice a Primăriei com. Drăgușenii Noi, r-l Hîncești”, s-a stabilit neîncasarea la bugetul local pentru perioada a.2013 – 2016 a venitului în sumă de 21 800 de lei, rezultat din darea în arendă a terenului proprietate publică utilizat sub bazin acvatic cu suprafața totală de 13,27 ha, conform contractului de arendă din 07 august 2007 (f.d. 144-147, vol. I).

Reieșind din analiza circumstanțelor cauzei în coroborare cu normele de drept indicate supra, procedând la examinarea fondului, Colegiul lărgit învederează că, Vasile Nicoară, ca fost arendator a admis restanțe la achitarea plății de arendă, fapt menționat și în prescripția emisă la 14 septembrie 2016 de Inspekția Financiară „Cu privire la rezultatele inspekției financiare tematice a Primăriei com. Drăgușenii Noi, r-l Hîncești”, neonorându-și corespunzător obligațiile contractuale. Or, dreptul de preemțiune a fostului arendaș este condiționat de respectarea prevederilor enunțate supra.

Prin urmare, Vasile Nicoară utilizând bazinul acvatic nu și-a onorat în totalitate obligațiunile contractuale față de Primăria com. Drăgușenii Noi, r-l Hîncești, înregistrând datorii în sumă de 21 800 de lei, pentru arenda terenului proprietate publică utilizat sub bazin acvatic cu suprafața totală de 13,27 ha.

În această consecutivitate, Colegiul lărgit stabilește că, Consiliul com. Drăgușenii Noi, r-l Hîncești examinând cererea lui Vasile Nicoară referitor la prelungirea contractului de arendă a bazinului acvatic, în corespundere cu competențele stabilite prin Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006 (art. 14) a decis acceptarea dării în arendă a bazinului acvatic din s. Horodca prin expunerea la licitație publică cu prețul inițial de 20 000 de lei, având în vedere circumstanțele enunțate mai sus.

În această ordine de idei, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ conchide că, decizia nr. 03/03.4 din 23 octombrie 2015 emisă de Consiliul comunal Drăgușenii Noi „Cu privire la cerere cet. Nicoară Vasile, referitor la prelungirea contractului de arendă a bazinului acvatic” prin care s-a decis acceptarea dării în arendă a bazinului acvatic din xxxx prin expunerea la licitație publică cu prețul inițial de 20 000 de lei, a fost adoptată cu respectarea competenței instituite de lege și a condițiilor impuse de legislația în vigoare (f.d. 65, vol. I).

La acest capitol, Colegiul subliniază că, în cele din urmă Vasile Nicoară, nu a fost lipsit de dreptul său de a participa la licitația dispusă de către autoritatea publică și eventual de a fi învingătorul licitației. Iar, după cum denotă actele dosarului, Vasile Nicoară a cunoscut despre desfășurarea licitației, care însă a asistat doar la ședința comisiei de licitație a bunurilor din comuna xxxx și anume a bazinului acvatic cu nr. cadastral xxxx, cu suprafața de 13,27 ha (f.d. 17-17 verso)

În continuare, în rezultatul petrecerii licitației privind bazinul acvatic cu nr. cadastral xxxx, cu suprafața de 13,27 ha a ieșit învingător Vladimir Veisa oferind prețul final de 64 000 de lei (f.d. 16, vol. II).

Cu referire la cerința reclamantului privind anularea contractului de arendă a iazului și construcțiilor hidrotehnice din 15 martie 2016, încheiat între administrația publică locală și Vladimir Veisa, instanța de recurs reține că, un astfel de act la materialele dosarului nu se regăsește, respectiv incorect instanțele de judecată nu puteau supune controlului de legalitate un asemenea act, fapt care în consecință impune respingerea ca fiind neîntemeiată și cerința cu privire la anularea contractului de arendă a iazului și construcțiilor hidrotehnice din 15 martie 2016, încheiat între administrația publică locală și Vladimir Veisa.

În privința legalității deciziei nr. 05/07.2 din 21 septembrie 2017 a Consiliului comunal Drăgușenii Noi „Cu privire la cererea cet. Nicoară Vasile”, instanța de recurs evidențiază că, în esență decizia contestată este un răspuns al autorității. Prin urmare, instanța de judecată nu poate discuta conținutul unui răspuns la o cerere adresată unei autorități publice, deoarece petiționarul nu poate să pretindă ca răspunsul la cerere să fie dat conform propriei sale formulări sau într-un anumit sens, după dorința personală, stabilirea conținutului răspunsului fiind atributul exclusiv al autorității publice competente.

În acest context, Colegiul judiciar conchide că, decizia nr. 05/07.2 din 21 septembrie 2017 a Consiliului comunal Drăgușenii Noi „Cu privire la cererea cet. Nicoară Vasile”, pe marginea cererii reclamantului, nu poate fi anulat din motiv că acesta constituie un răspuns care nu prejudiciază drepturile și interesele legale ale lui Vasile Nicoară.

Finalmente, având în vedere că actele contestate de către reclamant au trecut controlul legalității, fiind adoptate cu respectarea competenței și procedurii prevăzute de legislația în vigoare, Colegiul lărgit conchide că, în rezultatul adoptării deciziei privind scoaterea la licitație a bazinului acvatic, cât și cu privire la procedura de desfășurare a licitației, nu s-au încălcat drepturile și interesele lui Vasile Nicoară or, după cum s-a menționat mai sus, continuitatea relațiilor de arenda a bazinului acvatic este condiționată de respectarea unor obligații stabilite de lege, condiții care nu au fost respectate de către fostul arendaș. Mai mult, Vasile Nicoară având scopul de a folosi în continuare bazinul acvatic, cunoscând despre licitația anunțată, urma să-și valorifice dreptul de a participa și eventual de a deveni învingător al licitației.

Cu referire la cerințele reclamantului privind repararea prejudiciului material și moral, încasarea venitului ratat, Colegiul le respinge ca fiind cerințe subsecvente pretențiilor de bază examinate și respinse supra.

Din considerentele menționate, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a casa integral decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe și de a emite o decizie nouă prin care acțiunea depusă de către Vasile Nicoară împotriva Primăriei și Consiliului comunal Drăgușenii Noi, Veisa Vladimir cu privire la contestarea actului administrativ, anularea contractului de arendă, constatarea continuității deținerii în posesie, folosință și administrare economică a bazinului acvatic constatarea încălcării dreptului preferențial la continuarea relațiilor de arendă, repararea prejudiciului material și moral, să fie respinsă ca neîntemeiată.

Conform prevederilor art. 248 alin. (1) lit. c) din Codul administrativ, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al

d e c i d e :

Se respinge recursul depus de către Vasile Nicoară, reprezentat de avocatul Veaceslav Botnari.

Se admite recursul depus de Vladimir Veisa, reprezentat de avocatul Andrei Bondarenco.

Se casează integral decizia din 16 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 30 octombrie 2018 a Judecătoriei Hîncești, sediul Central și, se emite o decizie nouă, prin care:

Se respinge integral acțiunea depusă de către Vasile Nicoară împotriva Primăriei și Consiliului comunal Drăgușenii Noi, Veisa Vladimir cu privire la contestarea actului administrativ, anularea contractului de arendă, constatarea deținerii în posesie, folosință și administrare economică a bazinei acvatic, constatarea încălcării dreptului preferențial la continuarea relațiilor de arendă, repararea prejudiciului material și moral, ca neîntemeiată.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

judecătorii

Maria Ghervas

Nina Vascan

Nicolae Craiu

Victor Burduh