

Dosarul nr. 3ra-253/21

Prima instanță: Judecătoria Anenii Noi, sediul Central (jud. M. Chiperi)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. V. Clima, E. Palanciuc, A. Malii)

## DECIZIE

18 august 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva  
Ala Cobăneanu  
Victor Burduh  
Anatolie Țurcan  
Nicolae Craiu

examinând recursul depus de către Consiliul comunal Geamăna, Primăria comunei Geamăna, Nicolae Croitoru și Gospodăria Țărănească „Znakovan Arcadiy”, reprezentați de avocatul Raisa Meșteșug,

în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de către Întreprinderea Individuală „Popa Varas” împotriva Consiliului comunal Geamăna, Primăriei comunei Geamăna, Gospodăriei Țărănești „Znakovan Arcadiy”, terț Mihail Rusu cu privire la declararea nulă a actului administrativ, a contractului de arendă, recunoașterea drept dobânditor de bună-credință, înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, cu obligarea eliberării bazinului acvatic, și cererea reconvențională depusă de către Consiliul comunal Geamăna împotriva Întreprinderii Individuale „Popa Varas” și Mihail Rusu cu privire la declararea nulă a actului juridic, repararea prejudiciului material

și cererea intervenientului principal Nicolae Croitoru împotriva Întreprinderii Individuale „Popa Varas” cu privire la declararea nulității actului juridic, împotriva deciziei din 1 octombrie 2020 a Curții de Apel Chișinău,

### c o n s t a t ă :

La 1 februarie 2013, Întreprinderea Individuală „Popa Varas” a depus cerere de chemare în judecată în ordinea contenciosului administrativ, ulterior concretizată, împotriva Consiliului comunal Geamăna, Primăriei comunei Geamăna, Gospodăriei Țărănești „Znakovan Arcadiy”, intervenient accesoriu Mihail Rusu cu privire la declararea nulă a actului administrativ, a contractului de arendă, recunoașterea drept dobânditor de bună-credință, înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, cu obligarea eliberării bazinului acvatic.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că este deținătorul bazinului acvatic cu suprafața de 32,59 ha din comuna Geamăna, raionul Anenii Noi, conform contractului de vânzare-cumpărare din 29 aprilie 2005, înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Anenii-Noi la data de 30 mai 2005.

A menționat că prin hotărârea irevocabilă din 17 septembrie 2007 a Judecătoriei Anenii Noi a fost considerată nulă din ziua adoptării decizia din 15 decembrie 2006 a Consiliului comunal Geamăna nr.06/06 cu privire la stabilirea destinației bazinelor acvatice; s-a considerat nulă din ziua adoptării decizia nr.01/05 din 30 ianuarie 2007 a Consiliului comunal Geamăna cu privire la examinarea petiției, revederea condițiilor și întocmirea unui nou contract de arendă; s-a obligat Primăria comunei Geamăna să încheie cu Întreprinderea Individuală „Popa Varas” contract de folosință a terenului, al bazinului acvatic din satul Geamăna, raionul Anenii Noi; s-a obligat Primăria și Consiliul comunal Geamăna să legifereze terenul ocupat de sub construcție prin alocarea terenului Întreprinderii Individuale „Popa Varas”, hotărâre care până la momentul de față nu este executată.

În continuare, a notat că la 11 ianuarie 2013, Consiliul comunal Geamăna a petrecut licitație, potrivit căreia terenul fondurilor apelor a fost transmis câștigătorului licitației – Gospodăria Țărănească „Znakovan Arcadiy”.

Reclamantul a relatat că, drept urmare, la data de 31 ianuarie 2013, a fost invitat la Primăria comunei Geamăna pentru a transmite bazinul acvatic Gospodăriei Țărănești „Znakovan Arcadiy”.

Concomitent, a specificat că a fost anunțat de către Gospodăria Țărănească „Znakovan Arcadiy” precum că, până la data de 6-7 februarie 2013, intenționează să populeze bazinul acvatic cu puiet de pește în prezența consilierilor comunei Geamăna.

În opinia reclamantului, licitația s-a petrecut cu nereguli, fără înștiințarea sa, fără expedierea deciziei și a materialelor licitației, a contractului semnat de către Primăria comunei Geamăna cu Gospodăria Țărănească „Znakovan Arcadiy”. Astfel, în momentul în care a aflat despre petrecerea licitației, s-a adresat Consiliului și Primăriei comunei Geamăna cu cerere prealabilă, prin care a solicitat anularea deciziei Consiliului comunal Geamăna din 1 noiembrie 2012 cu privire la darea în arendă a bazinului acvatic central; anularea rezultatelor licitației petrecute la data de 11 ianuarie 2013; executarea hotărârii judecătorești irevocabile din 17 septembrie 2007; declararea nulității contractului semnat cu Gospodăria Țărănească „Znakovan Arcadiy” de transmitere a terenului fondului apelor și a bazinului acvatic câștigătorului licitației, a nu crea obstacole întreprinderii în desfășurarea activității sale economice.

Totodată, a specificat că în bazinul acvatic se găsește producție de pește, proprietate a întreprinderii.

La data de 4 februarie 2013, Întreprinderea Individuală „Popa Varas” a depus cerere, prin care și-a concretizat cerințele, solicitând obligarea Consiliului și a Primăriei comunei Geamăna să pună la dispoziție decizia Consiliului comunal Geamăna cu privire la darea în arendă a bazinului acvatic central, procesul-verbal al licitației, contractul de transmitere a terenului fondului apelor și a bazinului acvatic semnat cu câștigătorul licitației; declararea nulității deciziei Consiliului comunal Geamăna cu privire la darea în arendă a bazinului acvatic central; declararea nulității contractului de transmitere a terenului fondurilor apelor și a bazinului acvatic semnat între Primăria comunei Geamăna și Gospodăria Țărănească „Znakovan Arcadiy”; anularea rezultatelor licitației

petrecute la data de 11 ianuarie 2013; obligarea Consiliului și Primăriei comunei Geamăna să nu creeze obstacole întreprinderii în desfășurarea activității sale economice; asigurarea acțiunii prin interzicerea Gospodăriei Țărănești „Znakovan Arcadiy” să populeze bazinul acvatic până la examinarea cauzei în fond (f.d.13-15, Vol. I).

Ulterior, la 7 mai 2013 Întreprinderea Individuală „Popa Varas” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului comunal Geamăna și Primăriei comunei Geamăna, prin care a solicitat declararea nulă, din momentul adoptării, a deciziei din 16 iunie 2009 privind anunțarea unei licitații publice de dare în arendă a terenurilor fondului apelor al bazinului acvatic central și actelor emise în baza ei (dosarul 3 CA - 70/13) (f.d.4-7, Vol. II).

La 25 octombrie 2013 Întreprinderea Individuală „Popa Varas” a depus cerere suplimentară, prin care a solicitat recunoașterea calității de proprietar de bună credință asupra digului bazinului acvatic (f.d.53-56, Vol. I).

Întru argumentarea pretențiilor a invocat că la 29 aprilie 2005, a devenit proprietarul construcțiilor hidrotehnice ale bazinului acvatic cu suprafața de 32,59 ha.

A afirmat că până în anul 2007, arenda terenul fondului apelor, având prioritate la arendarea bazinelor acvatice.

A relevat că la data de 15 decembrie 2006, Consiliul comunal Geamăna, prin decizia nr.06/06, a constatat că acest bazin acvatic nu este pentru piscicultură, destinația acestuia fiind pentru irigare și zonă de odihnă, refuzând astfel legalizarea unui teren pentru construcția unei căsuțe pentru pază. Prin hotărârea din 17 septembrie 2007 a Judecătoriei Anenii Noi, a fost declarat nul actul administrativ – decizia 06/06 din 15 decembrie 2006 cu privire la stabilirea bazinelor acvatice, Primăria comunei Geamăna fiind obligată să încheie cu Întreprinderea Individuală ”Popa Varas” contract de folosință a terenului fondului apelor al bazinului acvatic din satul Geamăna, raionul Anenii Noi, să legifereze terenul ocupat de reclamant.

În opinia reclamantului, întrucât Administrația Publică Locală Geamăna nu este proprietarul construcțiilor hidrotehnice și nici al bazinului acvatic, are dreptul la folosirea exclusivă a terenurilor fondului apelor care nu se transmit în arendă.

A susținut că bunul imobil cu numărul cadastral a fost dobândit legal, cu respectarea tuturor condițiilor de formă și de fond, astfel ca proprietar a respectat prevederile legale privind valabilitatea unui act juridic.

Prin încheierea din 27 decembrie 2013 a Judecătoriei Aneni Noi au fost conexeate într-o procedură, dosarele civile 3CA-32/13 și 3CA-70/13, fiindu-i atribuit numărul 3CA-32/13 (f.d.66, Vol. I).

La data de 20 martie 2013, și ulterior la 10 februarie 2014 Consiliul comunal Geamăna și Primăria comunei Geamăna s-au adresat cu cerere reconvențională împotriva Întreprinderii Individuale „Popa Varas” și a lui Mihail Rusu, prin care au solicitat respingerea acțiunii inițiale depusă de către Întreprinderea Individuală „Popa Varas”, precum și declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare din 29 aprilie 2005 a imobilului cu numărul cadastral xxxxx, încheiat între Mihail Rusu și Întreprinderea Individuală „Popa Varas”; încasarea prejudiciului material în mărime de 435 000 de lei (f.d.42-43, Vol. I).

În argumentarea cererii reconvenționale s-a indicat că Întreprinderea Individuală „Popa Varas” își întemeiază revendicările pe faptul că este proprietara digului bazinului acvatic sus indicat și în temeiul art. 28 din Legea privind fondul piscicol, pescuitul și

piscicultura, deținătorii de construcții hidrotehnice au dreptul exclusiv de folosință a terenurilor din fondul piscicol.

S-a specificat că dreptul de proprietate asupra digului bazinului acvatic nominalizat a fost dobândit de la Mihail Rusu în baza contractului de vânzare-cumpărare a imobilului din 29 aprilie 2005, care la rândul său a dobândit dreptul de proprietate în temeiul hotărârii din 15 martie 2005 a Judecătoriei Anenii Noi, ulterior anulată prin decizia din 6 octombrie 2009 a Curții de Apel Bender.

În opinia Consiliului comunal Geamăna, anularea hotărârii din 15 martie 2005 a Judecătoriei Anenii Noi atrage după sine nulitatea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului din 29 aprilie 2005, astfel încât Întreprinderea Individuală „Popa Varas”, începând cu 1 ianuarie 2007, s-a folosit de bazinul acvatic fără a avea contract cu deținătorul terenului de sub bazinul acvatic – Consiliul, și fără a achita plata pentru arenda terenului de sub bazinul acvatic respectiv.

S-a specificat că în cadrul licitației din 3 ianuarie 2013, în privința terenului de sub bazinul acvatic a fost încheiat un contract de arendă la suma de 87 000 de lei, ceea ce indică că Consiliul comunal Geamăna a suportat un prejudiciu sub forma venitului ratat de 435 000 de lei pentru perioada 1 ianuarie 2007 – 31 decembrie 2012 (87 000 de lei x 5 ani).

La 10 februarie 2015, drept urmare a conexării cauzelor, Întreprinderea Individuală „Popa Varas” și-a concretizat cerințele din acțiunea inițială împotriva Consiliului comunal Geamăna, Primăriei comunei Geamăna și Gospodăriei Țărănești „Znakovan Arcadiy”.

Întru susținerea acestora, s-a indicat că, începând cu anul 2005, Întreprinderea Individuală „Popa Varas” este deținătorul legal al digului bazinului acvatic cu numărul cadastral xxxxx cu suprafața de 0,9739 ha, situat în comuna Geamăna începând cu 29 aprilie 2005, parte componentă a unui obiectiv unic și indivizibil, care mai include și terenul fondului apelor – proprietate a administrației publice locale și apele care fac parte din domeniul public al statului.

În conformitate cu legislația în vigoare, darea în arendă a unei părți a bunului este posibilă doar dacă fiecare parte nu își va pierde destinația sa și va fi posibilă folosirea unei părți a bunului separat.

În sensul dat, reclamantul a precizat că terenurile fondului apelor sunt parte componentă a obiectivului acvatic, care nu poate fi dat în arendă separat, din considerentul că își schimbă destinația, or, acest obiectiv nu poate să existe fără acest teren. Iar, conform prevederilor Legii nr.191-XV din 15 mai 2003 cu privire la arendă în agricultură, din părțile componente ale obiectivului acvatic se transmit în arendă construcțiile hidrotehnice ale obiectivului acvatic respectiv.

La caz, construcțiile hidrotehnice ale obiectivului acvatic constituie proprietate privată a reclamantului, iar terenurile sunt un bun accesoriu care urmează destinația economică și situația juridică a bunului principal (art.292 Cod civil). Astfel, orice licitație de transmitere în arendă a acestor terenuri contravine dispozițiilor art. 28 alin.(7) din Legea nr.149-XVI din 8 iunie 2006, conform căroră, dreptul de folosință a terenurilor fondului apelor și a apelor pentru piscicultură aparține exclusiv deținătorilor de construcții hidrotehnice ale obiectivului acvatic respectiv.

Reclamantul a notat că acțiunile Consiliului comunal Geamăna și decizia emisă de către ultimul cu nr.10/01 din 1 noiembrie 2012, prin care s-a dispus desfășurarea unei

licitații de transmitere în arendă a terenurilor fondului apelor bazinului acvatic cu numărul cadastral 1028307.240, contravin prevederilor art.66 alin. (2) din Legea nr.146-XV din 10 noiembrie 2003, potrivit cărora obiectivele acvatice nu pot fi atribuite concomitent pentru folosință în scop piscicol mai multor persoane juridice sau fizice.

Reclamantul a susținut că drept urmare, au fost încălcate drepturile sale la proprietate, pierzând cantitatea de pește aflat în bazinul acvatic, or obiectivul respectiv a fost transmis în arendă fără a fi luat în calcul faptul că întreprinderea avea în el 4 tone de pește marfă și 25-29 tone de pește de 2 ani (crescut din puietul de pește populat în primăvara anului 2012, procurat conform facturilor de expediție anexate la dosar), iar conform certificatului eliberat de Asociația Piscicolă, peștele atinge greutatea peștelui de consum de 1200-1500 gr. după 3 ani de creștere în bazinul acvatic.

Concomitent, a explicat că Consiliul comunal Geamăna, nefiind proprietar și nici succesor în drepturi al construcțiilor hidrotehnice respective, nu poate solicita revendicarea obiectului, iar subsecvent nu poate avea calitatea de reclamant pentru a solicita declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare încheiat între Mihail Rusu și Întreprinderea Individuală „Popa Varas”. Mai mult decât atât, la momentul încheierii tranzacției de vânzare-cumpărare a digului sus indicat, nu au fost admise abateri de la prevederile legale în ceea ce privește modalitatea de dobândire a dreptului de proprietate în temeiul actului juridic.

Întreprinderea Individuală „Popa Varas” a opinat că este nejustificată legal și solicitarea Consiliului comunal Geamăna formulată în acțiunea reconvențională privind încasarea despăgubirilor sub formă de venit ratat ca plată pentru folosirea terenului fondului apei al bazinului respectiv, în mărime de 435 000 de lei, în condițiile în care legislația Republicii Moldova nu prevede achitări pentru folosirea acestor terenuri, decât achitarea impozitului funciar în mărime de 115 lei pentru fiecare hectar de suprafață a oglinzii apei.

În acest sens, reclamantul a invocat cu titlu de probe și certificatele Asociației Piscicole de la Primăria Nimoreni și Societatea pe Acțiuni ”Piscicolă Gura Bâcului”, potrivit cărora proprietarii de construcții hidrotehnice nu achită taxe pentru folosirea terenului fondului apelor care aparțin administrației publice locale.

Referitor la argumentul Consiliului comunal Geamăna precum că Gospodăria Țărănească „Znakovan Arcadiy” – câștigătorul licitației, a acceptat să achite Primăriei pentru folosirea terenului fondului apelor 87 000 lei/anual, reclamantul a precizat că Gospodăria Țărănească „Znakovan Arcadiy” nu este proprietara construcțiilor hidrotehnice, iar terenul respectiv nu îi este transmis în folosință prin lege.

În plus, aceasta este o încercare repetată a Consiliului comunal Geamăna de a impune nejustificat reclamantului să achite pentru folosirea acestui teren, în pofida declarării prin hotărârea irevocabilă din 17 septembrie 2007 a Judecătoriei Anenii Noi a nulității deciziei Consiliului nr.01/05 din 30 ianuarie 2007, prin care s-a decis achitarea de către Întreprinderea Individuală „Popa Varas” a sumei de 61 805 lei/anual.

În concluzie, Întreprinderea Individuală „Popa Varas” a solicitat declararea nulității, din ziua adoptării, a deciziei nr. 10/01 din 1 noiembrie 2012 a Consiliului comunal Geamăna cu privire la scoaterea la licitație a terenului fondului apelor a bazinului acvatic cu nr. cadastral xxxxx; declararea nulității, din ziua semnării, a contractului de arendă a terenului fondului apelor din 12 ianuarie 2013 încheiat între Primăria comunei Geamăna și Gospodăria Țărănească „Znakovan Arcadiy”; refuzarea primirii pe rol a acțiunii

reconvenționale depusă de către Consiliul comunal Geamăna; dispunerea încetării procesului la acțiunea reconvențională depusă de către Consiliul comunal Geamăna; recunoașterea Întreprinderii Individuale „Popa Varas” în calitate de posesor de bună-credință asupra construcțiilor hidrotehnice cu numărul cadastral xxxxx; obligarea Gospodăriei Țărănești „Znakovan Arcadiy” să elibereze bazinul acvatic respectiv de producția ce-i aparține.

Prin hotărârea din 17 martie 2015 a Judecătoriei Anenii Noi a fost declarat nul din ziua emiterii decizia Consiliului comunal Geamăna, raionul Anenii Noi nr. 10/01 din 1 noiembrie 2012 cu privire la scoaterea la licitație a terenurilor fondului apelor a bazinului acvatic cu numărul cadastral xxxxx. S-a declarat nul, din ziua semnării, contractul de folosință a terenurilor fondurilor apelor din 12 ianuarie 2013 semnat între Primăria comunei Geamăna și Gospodăria Țărănească „Znakovan Arcadiy”. A fost obligată Gospodăria Țărănească „Znakovan Arcadiy” să elibereze bazinul acvatic cu numărul cadastral xxxxx situat în satul Geamăna. În rest cerințele au fost respinse ca neîntemeiate. A fost respinsă ca neîntemeiată cererea reconvențională depusă de către Consiliul comunal Geamăna.

Prin decizia din 2 decembrie 2015 a Curții de Apel Chișinău a fost admisă cererea de apel depusă de către Gospodăria Țărănească „Znakovan Arcadiy”, s-a casat hotărârea din 17 martie 2015 a Judecătoriei Anenii Noi și s-a remis cauza la rejudecare la Judecătoria Anenii Noi, în alt complet de judecată.

După remiterea cauzei la rejudecare, Întreprinderea Individuală „Popa Varas” și-a concretizat cerințele împotriva Consiliului comunal Geamăna, Primăriei comunei Geamăna și Gospodăriei Țărănești „Znakovan Arcadiy”, solicitând recunoașterea Întreprinderii Individuale „Popa Varas” drept dobânditor de bună-credință al digului bazinului acvatic cu numărul cadastral xxxxx și al construcției hidrotehnice cu numărul cadastral xxxxx; declararea drept nulă, din ziua adoptării, a deciziei Consiliului comunal Geamăna nr.10/01 din 1 noiembrie 2012 cu privire la scoaterea la licitație a terenurilor fondurilor a bazinului acvatic cu numărul cadastral xxxxx; declararea drept nul, din ziua semnării, a contractului de arendă a terenurilor fondurilor apelor din 12 ianuarie 2013, semnat între Primăria satului Geamăna și Gospodăria Țărănească „Znakovan Arcadiy”; declararea drept nul, din ziua semnării, a acordului adițional de modificare a contractului de arendă încheiat între Primăria satului Geamăna și Gospodăria Țărănească „Znakovan Arcadiy” la 17 martie 2016; obligarea Primăriei, a Consiliului comunal Geamăna și a Gospodăriei Țărănești „Znakovan Arcadiy” să nu creeze obstacole în exercitarea dreptului său de proprietate asupra construcției hidrotehnice cu numărul cadastral xxxxx; respingerea acțiunii reconvenționale depusă de către Primăria comunei Geamăna.

Prin încheierea din 7 septembrie 2018 a Judecătoriei Anenii Noi a fost admisă cererea avocatului Raisa Meșteșug și s-a atras în calitate de intervenient principal în prezenta cauză Nicolae Croitor (f.d.195, Vol. II).

La data de 10 octombrie 2018, Nicolae Croitor a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Mihail Rusu și Întreprinderii Individuale „Popa Varas”, solicitând respingerea acțiunii depusă de către Întreprinderea Individuală „Popa Varas”, precum și declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare din 29 aprilie 2005 a imobilului cu numărul cadastral xxxxx, încheiat între Mihail Rusu și Întreprinderea Individuală „Popa Varas” (f.d.206-210, Vol. II).

Întru argumentarea cererii a indicat că bunul imobil litigios – digul bazinului acvatic din satul Geamăna, înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral xxxxx, face parte din patrimoniul supus privatizării al fostei gospodării agricole Sovhoz-fabrică „Geamăna”, satul Geamăna, raionul Anenii Noi, iar el are cotă parte valorică din acest patrimoniu, deținând și certificat de proprietate privată, în care se arată valoarea cotei-părți valorice estimată în lei moldovenești.

La 15 mai 2019, Consiliul comunal Geamăna a depus cerere de concretizare a acțiunii reconvenționale împotriva Întreprinderii Individuale „Popa Varas” și a lui Mihail Rusu, prin care a solicitat declararea nulității absolute a contractului de vânzare – cumpărare a imobilului cu numărul cadastral xxxxx din 29 aprilie 2005, încheiat între Mihail Rusu și Întreprinderea Individuală „Popa Varas”, încasarea din contul Întreprinderii Individuale „Popa Varas”, în beneficiul comunei Geamăna, a prejudiciului în suma de 72 000 de lei și respingerea acțiunii depusă de către Întreprinderea Individuală „Popa Varas” (f.d. 87, Vol. III).

Totodată, s-a indicat că Întreprinderea Individuală „Popa Varas” a efectuat achitări până în anul 2008, ce atestă că recunoaște suma de 18 000 de lei, motiv pentru care Consiliul comunal Geamăna a micșorat cerințele de încasare a plății pentru arenda terenului de sub bazinul acvatic în mărime de 18 000 de lei/anual, iar pe toată perioada 2009–2012 consideră că urmează a fi încasată suma de 72 000 de lei.

Prin hotărârea din 20 iunie 2019 a Judecătoriei Anenii Noi, sediul Central a fost respinsă ca neîntemeiată acțiunea depusă de către Întreprinderea Individuală „Popa Varas”. S-a admis cererea reconvențională depusă de către Consiliul comunal Geamăna și Primăria comunei Geamăna și cererea depusă de către intervenientul principal Nicolae Croitor. S-a anulat contractul de vânzare-cumpărare nr. 7485 din 29 aprilie 2005, încheiat între Întreprinderea Individuală „Popa Varas” și Mihail Rusu asupra imobilului cu numărul cadastral xxxxx. S-a încasat de la Întreprinderea Individuală „Popa Varas”, în beneficiul Primăriei comunei Geamăna, prejudiciul material în sumă de 72 000 de lei.

Invocând ilegalitatea hotărârii instanței de fond, la 17 iulie 2019 Întreprinderea Individuală „Popa Varas” a contestat-o cu apel.

Prin decizia din 1 octombrie 2020 a Curții de Apel Chișinău a fost casată hotărârea din 20 iunie 2019 a Judecătoriei Anenii Noi, sediul Central și s-a adoptat o nouă decizie, prin care a fost admisă acțiunea inițială depusă de către Întreprinderea Individuală „Popa Varas” împotriva Consiliului comunal Geamăna, a Primăriei comunei Geamăna și Gospodăriei Țărănești „Znakovan Arcadiy”, terț Mihail Rusu. S-a declarat nulă decizia nr.10/01 din 1 noiembrie 2012 a Consiliului comunei Geamăna „cu privire la scoaterea la licitație a terenurilor fondului apelor a bazinului acvatic cu numărul cadastral xxxxx”. S-a declarat nul contractul de arendă a terenurilor fondului apelor din 12 ianuarie 2013, semnat între Primăria comunei Geamăna și Gospodăria Țărănească „Znakovan Arcadiy”. S-a declarat nul Acordul adițional de modificare a contractului de arendă încheiat între Primăria comunei Geamăna și Gospodăria Țărănească „Znakovan Arcadiy” la 17 martie 2016. S-a obligat Gospodăria Țărănească „Znakovan Arcadiy” să elibereze bazinul acvatic cu numărul cadastral xxxxx situat în comuna Ciobanovca, raionul Anenii Noi, de producția piscicolă ce-i aparține. S-au obligat Consiliul comunal Geamăna, Primăria comunei Geamăna și Gospodăria Țărănească „Znakovan Arcadiy” să nu creeze obstacole Întreprinderii Individuale „Popa Varas” în exercitarea dreptului de proprietate asupra construcției hidrotehnice situate în comuna Ciobanovca, numărul

cadastral xxxxx. S-a anulat măsura de asigurare a acțiunii, dispusă prin încheierea din 27 februarie 2019 a Judecătoriei Anenii Noi, prin care a fost aplicat sechestru asupra bunului imobil cu numărul cadastral xxxxx.

S-au respins integral cererea reconvențională depusă de către Consiliul comunal Geamăna și Primăria comunei Geamăna și cererea intervenientului principal Nicolae Croitor.

La data de 10 decembrie 2020, Consiliul comunal Geamăna, Primăria comunei Geamăna, Nicolae Croitoru și Gospodăria Țărănească „Znacovan Arcadiy”, reprezentată de avocatul Raisa Meșteșug au depus recurs împotriva deciziei din 1 octombrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel cu menținerea hotărârii instanței de fond.

În argumentarea cererii de recurs cu reiterarea motivelor de fapt și de drept anterior expuse, recurenții au invocat că nu sunt de acord cu decizia contestată, o consideră ilegală și neîntemeiată.

Au menționat că Întreprinderea Individuală „Popa Varas” nu este dobânditor de bună-credință a digului bazinului acvatic, deoarece, la data emiterii deciziei din 1 noiembrie 2012 a Consiliului comunal Geamăna și a întocmirii contractului de arendă între Primăria comunei Geamăna și Arcadie Znacovan, cât și a acordului la acest contract, nu era în vigoare hotărârea din 15 martie 2005 a Judecătoriei Anenii-Noi, aceasta fiind casată. Iar, vânzătorul Mihail Rusu a dobândit dreptul de proprietate în temeiul hotărârii respective. Mai mult, la acel moment era pronunțată o nouă hotărâre în această cauză civilă, la 22 decembrie 2010 de către Judecătoria Anenii Noi, prin care acțiunea lui Mihail Rusu privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra digului bazinului acvatic din satul Geamăna, raionul Anenii-Noi a fost respinsă ca neîntemeiată.

Recurenții au opinat că toate motivele expuse de instanța de apel în decizie, cu privire la declararea nulă a actului administrativ nr. 10/01 din 1 noiembrie 2012 a Consiliului comunal Geamăna sunt neîntemeiate și lipsite de suport juridic, or, dispozițiile art.28 din Legea privind fondul piscicol, pescuitul și piscicultura, nu pot fi aplicabile în cazul Întreprinderii Individuale „Popa Varas”, odată cu declararea nulă a contractului în temeiul căruia pretinde că a dobândit dreptul de proprietate asupra construcțiilor hidrotehnice, în baza unei hotărâri judecătorești casate.

Au afirmat că în cadrul cercetării judecătorești s-a stabilit cu certitudine că Întreprinderea Individuală „Popa Varas”, începând cu anul 2009 și până la petrecerea licitației din 11 ianuarie 2013 de către Primăria comunei Geamăna privind transmiterea în arendă a terenurilor fondului apelor bazinului acvatic cu numărul cadastral xxxxx Gospodăriei Țărănești „Znacovan Arcadii”, s-a folosit de bazinul acvatic fără a încheia contract de arendă cu deținătorul terenului de sub bazinul acvatic, considerându-se proprietar al digului corespunzător, și fără a achita plata de arendă pentru această perioadă, pentru folosința terenurilor fondului apelor bazinului acvatic. Ultima plată de arendă pentru folosința terenurilor fondului apelor bazinului acvatic, Întreprinderea Individuală „Popa Varas” a efectuat-o pentru anul 2008 în mărime de 18 000 de lei, fapt care se atestă prin bonul de plată. Administratorul Vladimir Popa a recunoscut în ședința de judecată că s-a folosit de bazinul acvatic al digului bazinului acvatic din satul Geamăna până la petrecerea licitației și transmiterea acestuia în arendă lui Arcadie Znacovan. Astfel, pretenția Consiliului comunal Geamăna din cererea privind încasarea sumei de 72 000 de lei este una corectă, ca prejudiciu cauzat în urma neachitării plății

de arendă a câte 18 000 lei/anual pentru folosința terenurilor fondului apelor ale bazinului acvatic litigios pe perioada de 4 ani (2009-2012).

Recurenții au mai precizat că, la materialele cauzei, este o tranzacție de împăcare între Întreprinderea Individuală „Popa Varas” și Arcadie Znacovan, în urma căreia ultimul i-a achitat lui Vladimir Popa suma de 45 000 de lei pentru popularea bazinului acvatic, iar în baza recipisei semnată de ambele părți, Vladimir Popa a primit și suma de 50 000 de lei de la Arcadie Znacovan pentru transmiterea construcțiilor din complexul bazinului acvatic, acest fapt fiind confirmat de către administratorul Întreprinderii Individuale „Popa Varas”, Vladimir Popa, în ședința de judecată.

A mai adăugat faptul că, la moment, este în vigoare hotărârea nr.3CA-15/07 din 17 septembrie 2007 a Judecătoriei Anenii Noi, prin care s-a admis acțiunea Întreprinderii Individuale „Popa Varas” cu privire la anularea actelor administrative și obligarea Primăriei comunei Geamăna să legifereze terenul ocupat de sub construcție prin alocarea terenului Întreprinderii Individuale „Popa Varas” și să încheie contract de folosință a terenului din fondul apelor al bazinului acvatic din satul Geamăna raionul Anenii Noi, și care în opinia recurenților a devenit caducă, întrucât după cum s-a menționat, hotărârea la care s-a făcut referință a fost pronunțată după contestarea hotărârii din 15 martie 2005 a Judecătoriei Anenii Noi, în perioada examinării în ordine de apel a cauzei civile la cererea lui Mihail Rusu cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra digului litigios, iar ulterior Curtea de Apel Bender, prin decizia din 6 octombrie 2009, a casat hotărârea din 15 martie 2005 a Judecătoriei Anenii-Noi.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ reține că prezentul litigiu a fost soluționat inclusiv în baza Legii contenciosului administrativ nr. 793-XIV din 10 februarie 2000.

Prin Legea nr. 116 din 19 iulie 2018, a fost adoptat Codul administrativ al Republicii Moldova, care în conformitate cu art. 257 alin. (1) Cod administrativ a intrat în vigoare la 1 aprilie 2019, iar potrivit alin. (2), la data intrării în vigoare a prezentului cod, Legea contenciosului administrativ nr. 793-XIV din 10 februarie 2000 a fost abrogată.

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.

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

Respectiv, procedura de contencios administrativ dedusă judecății în prezenta speță în partea procedurală urmează a fi judecată prin prisma dispozițiilor Codului administrativ, aprobat prin Legea nr. 116 din 19 iulie 2018, iar în partea materială urmează a fi aplicate prevederile legale în vigoare la momentul derulării procedurii administrative, și anume a Legii contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000 (abrogată la 1 aprilie 2019).

Or, în speță procedura administrativă a fost inițiată în noiembrie 2012 și se referă la o activitate administrativă inițiată până la 1 aprilie 2019, aspect care determină, că la caz se vor aplica dispozițiile legale vechi, care reglementau aceste instituții.

În conformitate cu art. 244 alin. (1) din Codul administrativ, hotărârile curții de apel ca instanța de fond, precum și deciziile instanței de apel pot fi contestate cu recurs.

În conformitate cu art. 245 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, recursul se depune la instanța de apel în termen de 30 de zile de la notificarea deciziei instanței de apel, dacă legea nu stabilește un termen mai mic. 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.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 1 octombrie 2020, însă date privind notificarea dispozitivului deciziei la dosar nu există.

Totodată, decizia motivată din 1 octombrie 2020 a Curții de Apel Chișinău a fost notificată reprezentantului recurenților – avocatul Raisa Meșteșug, prin intermediul poștei electronice, la data de 12 noiembrie 2020 (f.d.253, Vol. III).

Astfel, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ consideră că recurenții s-au conformat prevederilor legale și au depus recursul la 10 decembrie 2020, prin intermediul oficiului poștal, în termenul prevăzut de art. 245 din Codul administrativ.

Prin încheierea din 2 iunie 2021 a Curții Supreme de Justiție, recursul depus de către Consiliul comunal Geamăna, Primăria Geamăna, Nicolae Croitoru și Gospodăria Țărănească „Znakovan Arcadiy”, reprezentați de avocatul Raisa Meșteșug a fost numit pentru examinare în complet din 5 judecători.

Conform 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 speță, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție nu a considerat oportun de a cita participanții la proces pentru a se pronunța cu privire la problemele invocate în recurs, deoarece criticele recurenților, au fost expuse cu suficientă claritate.

Verificând argumentele invocate în recurs, 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 admite recursul, de a casa decizia instanței de apel și de a emite o decizie nouă de menținere a hotărârii primei instanțe, din următoarele motivele ce succed.

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

Totodată, în temeiul art. 22 alin. (1) din Codul administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul și volumul cercetărilor și nu sunt legate nici de expunerile participanților, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

Conform art. 194 alin. (2) 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.

În baza art. 244 alin. (2) în coroborare cu art. 231 alin. (2) din Codul administrativ, pentru procedura de recurs se aplică corespunzător prevederile cap. III din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva. Pentru procedura în apel se

aplică corespunzător prevederile cap. II din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.

La rândul său, în corespundere cu art. 219 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți.

Instanța de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greșelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete și pentru depunerea tuturor declarațiilor necesare constatării și aprecierii stării de fapt. Instanța de judecată indică asupra aspectelor de fapt și de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanții la proces.

Din suportul probatoriu anexat la materialele cauzei se denotă cu certitudine că conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, Întreprinderea Individuală „Popa Varas” începând cu data de 30 mai 2007 a fost înregistrată ca proprietar al digului bazinului acvatic din comuna Geamăna, raionul Anenii Noi cu suprafața de 0,9739 ha (cu numărul cadastral xxxxx) în baza contractului de vânzare-cumpărare a acestui bun imobil nr.7485 pe care la încheiat la data de 29 aprilie 2005 cu Mihail Rusu (f.d.23, Vol.I).

Tot, din actele dosarului rezultă că temeiul înscrierii dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile a lui Mihail Rusu la data de 28 aprilie 2005 asupra digului bazinului acvatic din comuna Geamăna, raionul Anenii Noi, cu suprafața de 0,9739 ha (cu numărul cadastral xxxxx) (f.d.118, Vol.I), la servit hotărârea din 15 martie 2005 a Judecătorei Anenii Noi (nr. dosar 2-400/05), prin care a fost admisă acțiunea depusă de către Mihail Rusu la 2 martie 2005 prin care ultimul a solicitat recunoașterea dreptului de proprietate asupra digului bazinului acvatic din comuna Geamăna, raionul Anenii Noi cu suprafața de 0,9739 ha.

Administrația Publică Locală a comunei Geamăna invocând ilegalitatea hotărârii sus menționate, la 15 martie 2005 a contestat-o cu recurs, care prin decizia din 6 octombrie 2009 a Curții de Apel Bender a fost casată, cu remiterea cauzei la rejudecare, în alt complet de judecată.

După rejudecarea cauzei în fond, prin hotărârea din 22 decembrie 2010 Judecătoria Anenii Noi a respins ca fiind neîntemeiată acțiunea depusă de către Mihail Rusu, prin care a solicitat recunoașterea dreptului de proprietate asupra digului bazinului acvatic din comuna Geamăna, raionul Anenii Noi cu suprafața de 0,9739 ha, iar prin decizia din 14 noiembrie 2012 a Curții de Apel Chișinău și decizia din 19 iunie 2013 a Curții Supreme de Justiție, această hotărâre a primei instanțe din 22 decembrie 2010 a fost menținută (f.d.112-116, Vol. I).

Cronologic, la data de 1 noiembrie 2012 Consiliul comunal Geamăna prin decizia nr. 10/01 „cu privire la scoaterea la licitație a terenului fondului apelor a bazinului acvatic cu numărul cadastral xxxxx” a decis ca terenul fondului apelor a bazinului acvatic cu numărul cadastral xxxxx să fie scos la licitație și dat în arendă conform legislației în vigoare (f.d.106, Vol. I).

Ulterior, conform procesului-verbal nr. 02 din 11 ianuarie 2013 privind rezultatele licitației cu strigare de arendare a terenului fondului apelor, la licitație a fost scos terenul bazinului acvatic cu numărul cadastral xxxxx, cu suprafața de 40, 36 ha, iar arendașul

care a câștigat licitația fiind Gospodăria Țărănească „Znakovan Arcadiy” (f.d.110, Vol. I)

Drept urmare, la data de 12 ianuarie 2013 între Primăria comunei Geamăna și Gospodăria Țărănească „Znakovan Arcadiy” a fost încheiat contractul de arendă a terenului fondului apelor, conform căruia arendatorul a dat în arendă, iar arendașul a preluat terenul fondului apelor cu destinație agricolă și obiectul acvatic cu numărul cadastral xxxxx, cu suprafața de 40, 36 ha. Terenul și obiectul acvatic s-au dat în arendă conform deciziei 10/01 din 1 noiembrie 2012 a Consiliului comunal Geamăna (f.d.107-109, Vol. I).

În temeiul pct. II din contract, se menționează că termenul de arendă a terenului și obiectului acvatic este de 3 ani, de la 12 ianuarie 2013 până la 12 ianuarie 2016. Prelungirea contractului de arendă se efectuează conform art. 9 alin. (4) din Legea cu privire la arendă în agricultură. În cazul în care termenul arendei expiră, iar arendatorul nu cere să i se predea bunurile arendate și arendașul continuă exploatarea acestora, contractul de arendă se consideră prelungit automat încă pe 3 ani. În cazul prelungirii contractului de arendă, părțile semnează un acord adițional, care este parte integrantă a contractului de bază.

În acest context, se reține că la data de 12 martie 2016 între Primăria comunei Geamăna și Gospodăria Țărănească „Znakovan Arcadiy” a fost încheiat acordul adițional de modificare a contractului de arendă pentru perioada 12 martie 2016–11 martie 2038.

În conformitate cu dispozițiile art. 14 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ nr. 793-XIV din 10 februarie 2000 (în vigoare până la 1 aprilie 2019), persoana care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ va solicita, printr-o cerere prealabilă, autorității publice emitente, în termen de 30 de zile de la data comunicării actului, revocarea, în tot sau în parte, a acestuia, în cazul în care legea nu dispune altfel.

Respectiv, Întreprinderea Individuală „Popa Varas” nefiind de acord cu actele Consiliului comunal Geamăna, la 20 ianuarie 2013, a depus cerere prealabilă către ultimul, solicitând anularea deciziei nr. 10/01 din 1 noiembrie 2012 „cu privire la scoaterea la licitație a terenului fondului apelor a bazinului acvatic cu numărul cadastral xxxxx”, a rezultatelor licitației petrecute la data de 11 ianuarie 2013; executarea hotărârii judecătorești din 17 septembrie 2007 și transmiterea terenului fondului apelor, declararea nulității din ziua semnării contractului de transmitere în arendă a terenului fondului apelor și a bazinului acvatic câștigătorului licitației, precum și să nu creeze obstacole în desfășurarea activității sale economice (f.d.12, Vol. I).

În temeiul art. 1 alin. (2) din Legea contenciosului administrativ nr. 793-XIV din 10 februarie 2000 (în vigoare până la 1 aprilie 2019), orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente pentru a obține anularea actului, recunoașterea dreptului pretins și repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

Art. 3 din Legea contenciosului administrativ nr. 793-XIV din 10 februarie 2000 (în vigoare până la 1 aprilie 2019), notează că obiect al acțiunii în contenciosul administrativ îl constituie actele administrative, cu caracter normativ și individual, prin care este vătămat un drept recunoscut de lege al unei persoane, inclusiv al unui terț, emise de: a)

autoritățile publice și autoritățile asimilate acestora în sensul prezentei legi; b) subdiviziunile autorităților publice; c) funcționarii din structurile specificate la lit. a) și b). Obiect al acțiunii în contenciosul administrativ poate fi și nesoluționarea în termenul legal a unei cereri referitoare la un drept recunoscut de lege.

Astfel, la 1 februarie 2013, Întreprinderea Individuală „Popa Varas” a depus cerere de chemare în judecată în ordinea contenciosului administrativ, ulterior concretizată, împotriva Consiliului comunal Geamăna, Primăriei comunei Geamăna, Gospodăriei Țărănești „Znakovan Arcadiy”, intervenient accesoriu Mihail Rusu, solicitând declararea nulității, din ziua adoptării, a deciziei nr. 10/01 din 1 noiembrie 2012 a Consiliului comunal Geamăna cu privire la scoaterea la licitație a terenului fondului apelor a bazinului acvatic cu nr. cadastral xxxxx; declararea nulității, din ziua semnării, a contractului de arendă a terenului fondului apelor din 12 ianuarie 2013 încheiat între Primăria comunei Geamăna și Gospodăria Țărănească „Znakovan Arcadiy”; refuzarea primirii pe rol a acțiunii reconvenționale depusă de către Consiliul comunal Geamăna; dispunerea încetării procesului la acțiunea reconvențională depusă de către Consiliul comunal Geamăna; recunoașterea Întreprinderii Individuale „Popa Varas” în calitate de posesor de bună-credință asupra construcțiilor hidrotehnice cu numărul cadastral xxxxx; obligarea Gospodăriei Țărănești „Znakovan Arcadiy” să elibereze bazinul acvatic respectiv de producția ce-i aparține, obligarea de a nu crea obstacole în exercitarea dreptului de proprietate asupra construcției hidrotehnice situat în comuna Ciobanovca, cu numărul cadastral xxxxx.

În contradictoriu, la 20 martie 2013, și ulterior la 10 februarie 2014 Consiliul comunal Geamăna și Primăria comunei Geamăna au depus cerere reconvențională împotriva Întreprinderii Individuale „Popa Varas” și a lui Mihail Rusu, prin care au solicitat respingerea acțiunii inițiale depusă de către Întreprinderea Individuală „Popa Varas”, precum și declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare din 29 aprilie 2005 a imobilului cu numărul cadastral xxxxx, încheiat între Mihail Rusu și Întreprinderea Individuală „Popa Varas”; și încasarea prejudiciului material în mărime de 435 000 de lei.

Succesiv, la 10 octombrie 2018, intervenientul principal Nicolae Croitor a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Mihail Rusu și Întreprinderii Individuale „Popa Varas”, prin care a solicitat respingerea acțiunii inițiale depusă de către Întreprinderea Individuală „Popa Varas”, precum și declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare din 29 aprilie 2005 a imobilului cu numărul cadastral xxxxx, încheiat între Mihail Rusu și Întreprinderea Individuală „Popa Varas”.

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, prima instanță a respins ca neîntemeiată acțiunea depusă de către Întreprinderea Individuală „Popa Varas”. A admis cererea reconvențională depusă de către Consiliul comunal Geamăna și Primăria comunei Geamăna și cererea depusă de către intervenientul principal Nicolae Croitor și a anulat contractul de vânzare-cumpărare nr. 7485 din 29 aprilie 2005, încheiat între Întreprinderea Individuală „Popa Varas” și Mihail Rusu asupra imobilului cu numărul cadastral xxxxx. A dispus încasarea de la Întreprinderea Individuală „Popa Varas”, în beneficiul Primăriei comunei Geamăna, prejudiciul material în sumă de 72 000 de lei.

Judecând apelul depus de către Întreprinderea Individuală „Popa Varas”, instanța de apel a considerat că hotărârea primei instanțe urmează a fi casată integral, și a emis o nouă decizie, prin care acțiunea inițială depusă de către Întreprinderea Individuală „Popa

Varas” a fost admisă. A declarat nulă decizia nr.10/01 din 1 noiembrie 2012 a Consiliului comunei Geamăna „cu privire la scoaterea la licitație a terenurilor fondului apelor a bazinului acvatic cu numărul cadastral xxxx”. A declarat nul contractul de arendă a terenurilor fondului apelor din 12 ianuarie 2013, semnat între Primăria comunei Geamăna și Gospodăria Țărănească „Znakovan Arcadiy”. A declarat nul Acordul adițional de modificare a contractului de arendă încheiat între Primăria comunei Geamăna și Gospodăria Țărănească „Znakovan Arcadiy” la 17 martie 2016. A obligat Gospodăria Țărănească „Znakovan Arcadiy” să elibereze bazinul acvatic cu numărul cadastral xxxxx, situat în comuna Ciobanovca, raionul Anenii Noi, de producția piscicolă ce-i aparține. A obligat Consiliul comunal Geamăna, Primăria comunei Geamăna și Gospodăria Țărănească „Znakovan Arcadiy” să nu creeze obstacole Întreprinderii Individuale „Popa Varas” în exercitarea dreptului de proprietate asupra construcției hidrotehnice situate în comuna Ciobanovca, numărul cadastral xxxxx. A anulat măsura de asigurare a acțiunii, dispusă prin încheierea din 27 februarie 2019 a Judecătorei Anenii Noi, prin care a fost aplicat sechestrul asupra bunului imobil cu numărul cadastral xxxxx. A respins integral cererea reconvențională depusă de către Consiliul comunal Geamăna și Primăria comunei Geamăna și cererea intervenientului principal Nicolae Croitor.

Efectuând controlul judiciar al deciziei din 1 octombrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră concluzia instanței de apel contradictorie circumstanțelor cauzei, fiind rezultată din interpretarea eronată a normelor de drept material, stabilind greșit starea de fapt în prezenta cauză, iar concluzia primei instanțe fiind justă, având la bază cumulul probelor administrate, în coraport cu normele legale ce guvernează raportul juridic litigios.

În conformitate cu dispozițiile art. 320 alin.(1)-(4) din Codul civil (redacția până la 1 martie 2019), dreptul de proprietate asupra unui bun nou, realizat de persoană pentru sine se dobândește de către aceasta dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate. În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobândi prin efectul unui act administrativ. Prin lege se pot reglementa și alte moduri de dobândire a dreptului de proprietate.

Conform art. 290 alin.(1) și (2) din Codul civil (redacția până la 1 martie 2019), dreptul de proprietate și alte drepturi reale asupra bunurilor imobile, grevările acestor drepturi, apariția, modificarea și încetarea lor sânt supuse înregistrării de stat. Înregistrarea de stat a drepturilor asupra bunurilor imobile este publică. Organul care efectuează înregistrarea de stat este obligat să elibereze oricărei persoane informații despre toate drepturile și grevările înregistrate asupra oricărui imobil.

În temeiul art. 496 din Codul civil (redacția până la 1 martie 2019), în Registrul bunurilor imobile sânt descrise imobilele și sânt indicate drepturile reale care au ca obiect aceste bunuri. Drepturile de creanță, faptele sau raporturile juridice aferente imobilelor consemnate în registru pot fi înscrise în cazurile prevăzute de lege. Orice persoană interesată poate lua cunoștință de registrul bunurilor imobile. Modul de elaborare și de întocmire a registrului bunurilor imobile este stabilit de lege.

Art. 321 alin. (2) din Codul civil (redacția până la 1 martie 2019), prevede că în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

La acest capitol, instanța de apel corect a stabilit că inițial dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral xxxxx a fost recunoscut după Mihail Rusu în temeiul hotărârii judecătorești din 15 martie 2005 (dosar nr. 2-400/05), fiind înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Anenii Noi la 28 aprilie 2005 cu nr. 4848/2005.

La data de 29 aprilie 2005 Mihail Rusu prin contractul de vânzare-cumpărare a vândut Întreprinderii Individuale „Popa Varas” imobilul cu numărul cadastral xxxxx, și anume obiectul acvatic – digul bazinului acvatic, cu suprafața totală de 0,9739 ha, situat în comuna Geamăna, raionul Anenii Noi (f.d.23, Vol. I).

În baza contractului dat, la 30 mai 2005 Întreprinderea Individuală „Popa Varas” a înregistrat dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral xxxxx în Registrul bunurilor imobile.

Totodată, se mai notează că în Registrul bunurilor imobile la Subcapitolul III Interdicții, în privința bunului imobil cu numărul cadastral xxxxx, a fost însemnată decizia din 19 iunie 2013 a Curții Supreme de Justiție (f.d.77 verso, Vol. II).

În corespundere cu prevederile art. 497 alin.(1) din Cod civil (redacția până la 1 martie 2019), înscrierile făcute în registrul bunurilor imobile se prezumă autentice și complete până la proba contrară.

În sensul dat, se menționează că Curtea Supremă de Justiție prin decizia din 19 iunie 2013 a considerat contractul de vânzare-cumpărare din 29 aprilie 2005 ca fiind nul, iar drept urmare Întreprinderea Individuală „Popa Varas” a pierdut dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral xxxxx (f.d.74-76, Vol. II).

Iar, în sensul art. 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă, faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau în instanță specializată sunt obligatorii pentru instanța care judecă cauza și nu se cer a fi dovedite din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleași persoane.

În conformitate cu art. 307 din Codul civil (redacția până la 1 martie 2019), este considerată posesor de bună credință persoana care posedă legitim sau care se poate considera îndreptățită să posedă în urma unei examinări diligente, necesare în raporturile civile, a temeiurilor îndreptățirii sale. Buna-credință este prezumată.

În această ordine de idei, Colegiul lărgit apreciază critic la caz poziția instanței de apel precum că Întreprinderea Individuală „Popa Varas” rămâne a fi dobânditor de bună-credință a digului, dreptul de proprietate a acestuia nefiind afectat, deoarece este contrară celor menționate mai sus.

Mai mult decât atât, la acest segment prima instanța corect a stabilit că atât Mihail Rusu, cât și Întreprinderea Individuală „Popa Varas” au cunoscut impedimentele și caracterul litigios al dobândirii dreptului de proprietate asupra digului, fiind parte în acel proces. Cu toate acestea, fără o hotărâre definitivă în acest sens (hotărârea din 15 martie 2005 a Judecătoriei Anenii Noi) a purces la înregistrarea dreptului de proprietate, și imediat înstrăinarea bunului imobil cu numărul cadastral xxxxx prin contractul de vânzare-cumpărare din 29 aprilie 2005, care ulterior a fost considerat nul de către instanța de judecată.

În condițiile create, instanța de recurs consideră ca fiind justă concluzia primei instanțe ce ține de respingerea cerinței Întreprinderii Individuale „Popa Varas” privind recunoașterea în calitate de posesor de bună-credință asupra construcțiilor hidrotehnice cu numărul cadastral xxxxx.

Referitor la pretențiile Întreprinderii Individuale „Popa Varas” privind declararea nulității, din ziua adoptării, a deciziei nr. 10/01 din 1 noiembrie 2012 a Consiliului comunal Geamăna cu privire la scoaterea la licitație a terenului fondului apelor a bazinului acvatic cu nr. cadastral xxxxx; declararea nulității, din ziua semnării, a contractului de arendă a terenului fondului apelor din 12 ianuarie 2013 încheiat între Primăria comunei Geamăna și Gospodăria Țărănească „Znakovan Arcadiy”; obligarea Gospodăriei Țărănești „Znakovan Arcadiy” să elibereze bazinul acvatic respectiv de producția ce-i aparține, obligarea de a nu crea obstacole în exercitarea dreptului de proprietate asupra construcției hidrotehnice situat în comuna Ciobanovca, cu numărul cadastral xxxxx, Colegiul judiciar conchide ca fiind întemeiată soluția instanței de fond de respingere a acestora, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu prevederile art. 2 din Legea apelor nr.272 din 23 decembrie 2011, teren al fondului apelor este terenul aflat sub ape, albiile cursurilor de apă, cuvetele lacurilor, iazurilor, rezervoarelor de apă, mlaștini, terenuri pe care sânt amplasate construcții hidrotehnice și alte structuri ale serviciului apelor, terenuri repartizate pentru fâșiile de deviere (de pe maluri) a râurilor, a bazinelor de apă, a canalelor magistrale și a colectoarelor, precum și terenuri folosite pentru construcția și exploatarea instalațiilor ce asigură satisfacerea necesităților de apă potabilă, de apă tehnică, de apă curativă, altor necesități de interes public.

Conform art. 4 alin.(3), (6) din Legea apelor nr.272 din 23 decembrie 2011, apa face parte din domeniul public al statului. Terenul fondului de apă este un bun indivizibil.

În temeiul art. 28 alin. (5), (7) din Legea privind fondul piscicol, pescuitul și piscicultura nr.149-XVI din 8 iunie 2006, terenurile amenajărilor piscicole se raportează la categoria terenurilor cu destinație agricolă. Dreptul de folosință a terenurilor fondului apelor și a apelor pentru piscicultură aparține exclusiv deținătorilor de construcții hidrotehnice ale obiectivului acvatic respectiv, aceștia fiind responsabili de întreținerea și consolidarea lor în conformitate cu legislația.

În baza Legii cu privire la arenda în agricultură nr.198 din 15 martie 2003, este stabilit că din părțile componente ale bazinelor acvatice, ca obiect integru se dau în arendă construcțiile hidrotehnice, element care a fost construit și constituie o valoare.

În corespundere cu art.33 alin.(1) din Legea apelor nr.272 din 23 decembrie 2011, în cazul în care terenul unui corp de apă, construcțiile hidrotehnice și terenurile pe care se află sânt necesare pentru exercitarea dreptului de folosință specială a apei, dar nu sânt deținute de solicitantul autorizației de mediu pentru folosința specială a apei, acesta trebuie să obțină dreptul de folosință a terenurilor și a construcțiilor hidrotehnice.

Art. 77 alin. (5) din Legea privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006, prevede că înstrăinarea, concesiunea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

În speță, conform extrasului din Registrul bunurilor imobile se atestă că proprietarul bunului imobil cu numărul cadastral xxxxx este comuna Geamăna, raionul Anenii Noi

în temeiul deciziei Consiliului local „cu privire la terenurile proprietate publică și delimitarea lor” nr. 07/07 din 12 septembrie 2001 (f.d.219, Vol. II).

Concomitent, construcția hidrotehnică a bazinului acvatic (cu numărul cadastral xxxxx) se află în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale Geamăna, raionul Anenii Noi, fapt stabilit prin hotărârea definitivă și irevocabilă din 22 decembrie 2010 a Judecătoriei Anenii Noi (f.d.69-70, Vol. II).

Prin urmare, actul administrativ contestat, cât și contractul de arendă cu acordul de modificare a contractului au fost emise și întocmite cu respectarea legislației în vigoare.

Or, în temeiul art. 26 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ nr. 793-XIV din 10 februarie 2000 (în vigoare până la 1 aprilie 2019), actul administrativ contestat poate fi anulat, în tot sau în parte, în cazul în care: a) este ilegal în fond ca fiind emis contrar prevederilor legii; b) este ilegal ca fiind emis cu încălcarea competenței; c) este ilegal ca fiind emis cu încălcarea procedurii stabilite.

Nu pot fi reținute de către Colegiul largit alegerile Întreprinderii Individuale „Popa Varas” precum că Primăria comunei Geamăna a încheiat cu Gospodăria Țărănească „Znakovan Arcadiy” contractul de arendă a fondurilor apelor din 12 ianuarie 2013 și anexa la acesta contrară atât prevederilor legale cât și hotărârii irevocabile și definitive din 17 septembrie 2007 a Judecătoriei Anenii Noi prin care a fost admisă acțiunea depusă de către Întreprinderea Individuală „Popa Varas” și s-a considerat nulă din ziua adoptării decizia Consiliului comunal Geamăna cu nr. 06/06 din 15 decembrie 2006 cu privire la stabilirea destinației bazinelor acvatice; s-a considerat nulă din ziua adoptării decizia Consiliului comunal Geamăna nr. 01/05 din 30 ianuarie 2007 cu privire la examinarea petiției, revederii condițiilor și întocmirii unui nou contract de arendă; s-a obligat Primăria comunei Geamăna să încheie cu Întreprinderea Individuală „Popa Varas” contract de folosință a terenului din fondul apelor al iazului din satul Geamăna, raionul Anenii Noi; s-a obligat Primăria comunei Geamăna și Consiliul comunal Geamăna să legifereze terenul ocupat de sub construcție prin alocarea terenului Întreprinderii Individuale „Popa Varas” (f.d.6-8, Vol. I).

Or, hotărârea invocată a fost pronunțată reieșind din prezumția că Întreprinderea Individuală „Popa Varas” este proprietar al imobilului în baza contractului de vânzare-cumpărare din 29 aprilie 2005 și hotărârea din 15 martie 2005 a Judecătoriei Anenii Noi, care a fost pusă în executare de către Mihail Rusu până la devenirea definitivă a acesteia.

În continuare, just au fost respinse de către instanța de fond și pretențiile ce țin de obligarea Gospodăriei Țărănești „Znakovan Arcadiy” să elibereze bazinul acvatic și de a nu crea obstacole în exercitarea dreptului de proprietate asupra construcției hidrotehnice situat în comuna Geamăna (Ciobanovca), cu numărul cadastral xxxxx, ca fiind subsecvente cerințelor expuse mai sus.

Cât privește acțiunea reconvențională depusă de către Consiliul comunal Geamăna și Primăria comunei Geamăna, cât și cererea de chemare în judecată a intervenientului principal Nicolae Croitor referitor la declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare din 29 aprilie 2005 a imobilului cu numărul cadastral xxxxx, încheiat între Mihail Rusu și Întreprinderea Individuală „Popa Varas”, instanța de recurs reține ca fiind corect admise de către prima instanță.

Întru susținerea poziției date, se menționează dispozițiile art. 216 alin. (1) din Codul civil (redacția până la 1 martie 2019), potrivit cărora actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).

În baza art. 217 alin. (1) din Codul civil (redacția până la 1 martie 2019), 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.

Articolul 220 alin. (1) din Codul civil (redacția până la 1 martie 2019), statuează că actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel.

La caz, se reține că vânzătorul Mihail Rusu a vândut digul bazinului acvatic din comuna Geamăna, raionul Anenii Noi cu suprafața de 0,9739 ha (cu numărul cadastral xxxxx) în baza contractului de vânzare-cumpărare, dreptul de proprietate asupra căruia l-a dobândit în temeiul unei hotărâri judecătorești ce a fost anulată, anularea acesteia producând efecte din momentul emiterii deciziei.

Relevant la acest aspect este și faptul că din conținutul deciziei din 14 noiembrie 2012 a Curții de Apel Chișinău, devenită irevocabilă și definitivă prin decizia din 19 iunie 2013 a Curții Supreme de Justiție, s-a stabilit nulitatea contractului de vânzare-cumpărare din 29 aprilie 2005 a imobilului cu numărul cadastral xxxxx, încheiat între Mihail Rusu și Întreprinderea Individuală „Popa Varas”.

Deci, în condițiile create, se reiterează că faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau în instanță specializată sunt obligatorii pentru instanța care judecă cauza și nu se cer a fi dovedite din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleași persoane.

Puterea de lucru judecat a unei hotărâri judecătorești semnifică faptul că o cerere nu poate fi judecată în mod definitiv decât o singură dată (bis de eadem re ne sit actio), iar hotărârea este prezumată a exprima adevărul și nu trebuie să fie contrazisă de o altă hotărâre (res iudicata pro veritate habetur).

În acest sens, este relevantă și jurisprudența CEDO, potrivit căreia, nu numai partea din dispozitivul hotărârii este obligatorie și pasibilă de executare, ci și partea motivată a hotărârii (a se vedea Diacenco v România (pct. 63), cauza Perez împotriva Franței (MC), nr. 47287/99, pct. 25, in fine, CEDO 2004-IJ).

Subsidiar, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră ca fiind lipsit de irelevanță raționamentul instanței de apel precum că chiar și în cazul în care a fost constatată nulitatea actelor în temeiul cărora vânzătorul Mihail Rusu a devenit proprietarul digului acvatic, prin prisma art. 524 alin. (1) din Codul civil (în vigoare de la 1 martie 2019) nu se mai admite nici o radiere sau altă rectificare fără consimțământul persoanei înregistrate – Întreprinderea Individuală „Popa Varas”.

Deoarece, așa după cum a notat instanța de fond perioada deținerii (înscrierii) dreptului de proprietate pe numele Întreprinderii Individuale „Popa Varas” asupra digului bazinului acvatic din comuna Geamăna, cu numărul cadastral xxxxx (9 ani) se datorează duratei proceselor de judecată referitor la bunurile litigioase, întreprinderea individuală deținând calitatea procesuală în cadrul acestora.

În speță, instanța de recurs mai apreciază critic și concluzia instanței de apel referitor la cerința de încasare a prejudiciului material, precum că Primăria comunei Geamăna nu a făcut dovada existenței prejudiciului în mărime de 72 000 de lei.

Întrucât, în cadrul judecării cauzei s-a constatat cu certitudine că Întreprinderea Individuală „Popa Varas” începând cu anul 2009 și până la petrecerea licitației din 11 ianuarie 2013, s-a folosit de bazinul acvatic, considerându-se proprietar al digului corespunzător, și fără a achita în acest sens plata pentru arendă (pentru folosința terenurilor fondului apelor ale bazinului acvatic).

Or, după cum rezultă din actele cauzei ultima plată pentru folosința terenurilor fondului apelor ale bazinului acvatic, Întreprinderea Individuală „Popa Varas” a efectuat-o pentru anul 2018, în mărime de 18 000 de lei, circumstanță confirmată prin bonul de plată nr. 10 (f.d.73, Vol. I).

Mai mult decât atât, în cadrul ședinței de judecată în instanța de fond, administratorul Întreprinderii Individuale „Popa Varas” –Vladimir Popa a recunoscut despre folosința în continuare, după anul 2008, a terenurilor fondului apelor ale bazinului acvatic (f.d.89, Vol. III).

Important de menționat este și tranzacția de împăcare încheiată între Întreprinderea Individuală „Popa Varas” și Gospodăria Țărănească „Znakovan Arcadiy”, prin care ultimul a achitat întreprinderii suma de 45 000 de lei pentru popularea bazinului acvatic (f.d.190-191, Vol. I), ceea ce la fel demonstrează folosința de către Întreprinderea Individuală „Popa Varas” a terenurilor fondului apelor ale bazinului acvatic și care a permis gospodăriei țărănești popularea acestuia.

Așadar, prin prisma art. 123 alin. (6) din Codul de procedură civilă, se precizează că faptele invocate de una din părți nu trebuie dovedite în măsura în care cealaltă parte nu le-a negat.

Pentru toate aceste considerente, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție concluzionează că instanța de fond corect a admis pretenția Primăriei comunei Geamănă privind încasarea de la Întreprinderea Individuală „Popa Varas” a prejudiciului material în mărime de 72 000 de lei.

În condițiile celor relatate și reieșind din contextul normelor de drept citate, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră justă concluzia primei instanțe privind respingerea cererii de chemare în judecată depusă de către Întreprinderea Individuală „Popa Varas”, ca neîntemeiată și admiterea acțiunii reconvenționale depusă de către Consiliul comunal Geamăna și Primăria comunei Geamăna, cât și cererea de chemare în judecată a intervenientului principal Nicolae Croitor.

Or, împrejurările descrise determină Colegiul să conchidă că soluția instanței de apel este neîntemeiată, din care considerente aceasta nu poate fi menținută.

Având în vedere faptul că hotărârea primei instanțe este legală și întemeiată, iar decizia instanței de apel a fost emisă cu interpretarea eronată a legii și aprecierea greșită a probelor, 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 admite recursul, a casa decizia din 1 octombrie 2020 a Curții de Apel Chișinău și a menține hotărârea din 20 iunie 2019 a Judecătoriei Anenii Noi, sediul Central.

În conformitate cu art. 258 alin. (3), 248 alin. (1) lit. c) din Codul administrativ, completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al

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

d e c i d e:

Se admite recursul depus de către Consiliul comunal Geamăna, Primăria comunei Geamăna, Nicolae Croitoru și Gospodăria Țărănească „Znakovan Arcadiy”, reprezentată de avocatul Raisa Meșteșug.

Se casează integral decizia din 1 octombrie 2020 a Curții de Apel Chișinău și se menține hotărârea din 20 iunie 2019 a Judecătoriei Anenii Noi, sediul Central, adoptată în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de Întreprinderea Individuală „Popa Varas” împotriva Consiliului comunal Geamăna, Primăriei comunei Geamăna, Gospodăriei Țărănești „Znakovan Arcadiy”, terț Mihail Rusu cu privire la declararea nulă a actului administrativ, a contractului de arendă, recunoașterea drept dobânditor de bună-credință, înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, cu obligarea eliberării bazinului acvatic, și cererea reconvențională depusă de către Consiliul comunal Geamăna împotriva Întreprinderii Individuale „Popa Varas” și Mihail Rusu cu privire la declararea nulă a actului juridic, repararea prejudiciului material, și cererea intervenientului principal Nicolae Croitoru împotriva Întreprinderii Individuale „Popa Varas” cu privire la declararea nulității actului juridic.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,  
judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

Judecătorii

Ala Cobăneanu

Victor Burduh

Anatolie Țurcan

Nicolae Craiu