

DECIZIE

14 august 2024

mun. Chișinău

Curtea Supremă de Justiție

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Stela Procopciuc
Mariana Ursachi
Ion Malanciuc

examinând admisibilitatea recursului declarat de Consiliul com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești, prin intermediul avocatului Macar Alexandru,

în cauza civilă la acțiunea în contencios administrativ înaintată de SRL „Narsim” împotriva Consiliului și Primăriei com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești cu privire la anularea deciziei Consiliului com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești nr. 5/16 din 15 decembrie 2021 „Cu privire la rezilierea contractului de arendă a terenului agricol” și compensarea cheltuielilor de judecată în mărime de 5 000 de lei,

împotriva deciziei din 05 aprilie 2023 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost casată hotărârea din 22 iunie 2022 a Judecătoria Hîncești, sediul Ialoveni, fiind emisă o nouă decizie de admitere a acțiunii,

c o n s t a t ă:

La 17 ianuarie 2022, SRL „Narsim” a depus acțiune în contencios administrativ împotriva Consiliului și Primăriei com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești cu privire la anularea deciziei Consiliului com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești nr. 5/16 din 15 octombrie 2021 „Cu privire la rezilierea contractului de arendă a terenului agricol” și compensarea cheltuielilor de judecată în mărime de 5 000 de lei.

În motivarea acțiunii înaintate s-a indicat că, în baza procesului-verbal cu privire la rezultatul licitării nr. 1 din 03 februarie 2014, lotul agricol expus la licitație, pentru arendă, cu suprafața de 38,0536 ha, situat în intravilanul s. Sărata Galbenă, r-nul Hîncești, cu nr. cadastral XXXXXXXX, în vecinătate cu stația de alimentare „XXXXXXX”, a fost adjudecat de SRL „Narsim”.

Conform borderoului de calcul al plății de arendă din 25 ianuarie 2014, destinația terenului și modului lui de folosință este indicată – procedura producției agricole, creșterea cătinii albe.

La 03 februarie 2014, între Primăria com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești, în calitate de arendator, și SRL „Narsim”, în calitate de arendaș, a fost încheiat

contractul de arendă a terenului agricol nr. 1, pe un termen de 28 de ani, începând cu 03 februarie 2014 și până la 03 februarie 2042 (pct. 3 din contract).

Conform pct. 1 al contractului, arendatorul a dat, iar arendașul a preluat terenul agricol, cu suprafața de 38,0536 ha, situat în intravilanul s. Sărata Galbenă, r-nul Hîncești, cu nr. cadastral XXXXXXXX, iar conform pct. 2 al contractului, terenul arendat va fi folosit în scopuri agricole, creșterea cătinii albe.

SRL „Narsim” a menționat că, prin intermediul telefonului a fost informată că, la ședința consiliului local din 15 decembrie 2021, a fost examinată chestiunea referitoare la contractul de arendă a terenului agricol nr. 1 din 03 februarie 2014 încheiat cu societatea comercială.

Având în vedere că reclamanta nu a fost înștiințată și nu a participat la ședința consiliului din 15 decembrie 2021, prin cererea din 20 decembrie 2021, a fost solicitată copia procesului-verbal al ședinței din 15 decembrie 2021 și a deciziei din 15 decembrie 2021, adoptată la examinarea chestiunii ce ține de contractul de arendă a terenului agricol nr. 1 din 03 februarie 2014 încheiat cu SRL „Narsim”.

La 11 ianuarie 2022, prin intermediul oficiului poștal, reclamanta a recepționat extrasul procesului-verbal și a deciziei solicitate.

Reclamanta a invocat dezacordul cu decizia nr. 5/16 din 15 decembrie 2021, deoarece motivele expuse în decizie, sunt neîntemeiate, decizia este nemotivată, emisă cu aplicarea eronată a legii materiale și pasibilă de a fi anulată.

Potrivit reclamantei, chestiunea privind rezilierea contractului de arendă a fost examinată contrar pct. 21, 22 și 23 ale contractului, fără respectarea procedurii prealabile, reclamanta nu a fost informată despre intenția de reziliere a contractului, prin formarea grupului de lucru, prin dispoziția primarului. Mai mult, reprezentantul societății nu a fost invitat la ședința din 09 decembrie 2021 și 10 decembrie 2021 a Comisiilor de specialitate, la care s-a discutat proiectul deciziei privind rezilierea contractului de arendă a terenului cu nr. cadastral XXXXXXXX, la care avizele au fost pozitive. Totodată, nici la ședința ordinară a Consiliului com. Sărata-Galbenă din 15 decembrie 2021, la care s-a decis rezilierea contractului de arendă a terenului agricol, nu a fost invitat reprezentantul societății.

Respectiv, reclamanta nu a cunoscut despre intenția autorității publice de reziliere a contractului de arendă, or, temeuri în acest sens, lipsesc.

SRL „Narsim” a susținut că, pe terenul acordat în arendă, aceasta a plantat cătină albă, fapt confirmat prin acte pertinente. A precizat că, dreptul vătămât al societății comerciale, constă în faptul că începând cu 15 decembrie 2021, nu poate fi exercitat de deplin dreptul de arendaș asupra terenului și, prin urmare, reclamanta suportă cheltuieli materiale și financiare, deoarece terenul a fost prelucrat, îmbogățit cu îngrășăminte și semănat pentru anul 2022.

Prin hotărârea Judecătoria Hîncești, sediul Ialoveni din 22 iunie 2022, s-a respins ca fiind neîntemeiată acțiunea.

Prin decizia din 05 aprilie 2023 a Curții de Apel Chișinău, a fost casată hotărârea din 22 iunie 2022 a Judecătoria Hîncești, sediul Ialoveni, fiind emisă o nouă decizie de admitere a acțiunii în contencios administrativ depusă de SRL „Narsim” împotriva Consiliului și Primăriei com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești cu privire la anularea deciziei Consiliului com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești nr. 5/16 din 15 decembrie 2021 „Cu privire la rezilierea contractului de arendă a terenului agricol” și compensarea cheltuielilor de judecată în mărime de 5 000 de lei. S-a

anulat decizia Consiliului com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești nr. 5/16 din 15 decembrie 2021 „Cu privire la rezilierea contractului de arendă a terenului agricol”. S-au încasat din contul Consiliului în beneficiul lui SRL „Narsim” cheltuielile de judecată în mărime de 5000 lei.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a stabilit că, drept urmare a ședinței grupului de lucru de examinare a contractului nr. 1 de arendă a terenului agricol din com. Sărata-Galbenă, formată prin dispoziția Primarului com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești nr. 77-B din 30 noiembrie 2021 „Cu privire la formarea grupului de lucru în vederea examinării contractului de arendă a terenului agricol” la 02 decembrie 2021 s-a decis includerea în ordinea de zi pentru ședința ordinară, rezilierea contractului de arendă cu SRL „Narsim”, Consiliul com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești a inițiat o procedură administrativă, care urma a fi desfășurată cu respectarea dispozițiilor Codului administrativ și al Legii privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006.

Instanța de apel a menționat că legiuitorul național a statuat în mod expres și imperativ, că înainte de emiterea unui act administrativ individual defavorabil pentru un participant, acesta are dreptul de a fi audiat în legătură cu faptele și circumstanțele relevante pentru acte ce urmează a fi emis.

În condițiile speței, s-a reținut că Consiliul com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești nu a notificat participantul la procedura administrativă - SRL „Narsim” despre chestiunea cu privire la rezilierea contractului de arendă a terenului agricol nr. 1 din 03 februarie 2014, încheiat între Primăria s. Sărata-Galbenă și SRL „Narsim”, precum și nu a notificat-o nici despre procedura administrativă intentată.

Referitor la argumentul invocat de instanța de fond precum că, apelanta SRL „Narsim” a fost înștiințată legal despre ședința din 15 decembrie 2021, instanța de apel a indicat că îl consideră ca fiind pripit, or la materialele cauzei nu este nicio dovadă că SRL „Narsim” a cunoscut despre ședința din 15 decembrie 2021 la care urma să se examineze chestiunea cu privire la rezilierea contractului de arendă a terenului agricol nr. 1 din 03 februarie 2014.

Prin urmare, Curtea de Apel Chișinău a constatat că această circumstanță afectează legalitatea desfășurării procedurii administrative, fiind în contradicție cu reglementările 13 art. 28 alin. (1) din Codul administrativ, care prevede că, procedura administrativă se realizează într-un mod simplu, adecvat, rapid, eficient și corespunzător scopului, cât și contrar prevederilor art. 32 din Codul administrativ, care statuează că procedura administrativă se structurează astfel încât participanții să poată înțelege fiecare etapă a procedurii. Dacă este necesară contribuția unui participant, acestuia i se comunică neîntârziat, într-un limbaj clar și ușor de înțeles, acțiunile care trebuie întreprinse. În condițiile legii, autoritățile publice trebuie să asigure participarea neîngrădită la procedura administrativă a persoanelor interesate.

Totodată, instanța de apel a menționat că organul de autoadministare nu este complet liber în utilizarea dreptului discreționar. Acțiunea administrativă trebuie să se bazeze pe o decizie discreționară cuvenită, concluzie ce se desprinde, în special, din prevederile art. 137 alin. (1) din Codul administrativ, potrivit căruia autoritățile publice „trebuie” să acționeze cu bună-credință în limitele legal stabilite și cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul.

Astfel, reieșind din prevederile legale aplicabile speței, Curtea de Apel Chișinău a constatat că, la emiterea deciziei nr. 5/16 din 15 decembrie 2021 „Cu

privire la rezilierea contractului de arendă a terenului agricol”, Consiliul com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești a încălcat prevederile legale, or la caz nu sunt întrunite condițiile art. 14 alin. (1) din Legea cu privire la arenda în agricultură nr. 198 din 15 mai 2003, aplicabilă la momentul încheierii contractului de arendă la 03 februarie 2014, fapt ce confirmă că, intimatul la emiterea deciziei contestate nu și-a exercitat dreptul discreționar în conformitate cu scopul acordat prin lege, din care considerente aceasta urmează a fi anulată.

La 03 mai 2023, Consiliul com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești, prin intermediul avocatului Macar Alexandru, a depus recurs motivat împotriva deciziei din 05 aprilie 2023 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe (f.d. 54-60, 64, vol. II).

În motivarea recursului, s-a indicat că instanța de apel a dat o interpretare eronată circumstanțelor cauzei și probelor anexate la dosar, ceea ce a dus la pronunțarea unei soluții neîntemeiate pe marginea litigiului. Suplimentar s-a invocat că recurenta a emis actul administrativ cu respectarea legislației aplicabile speței și a procedurii stabilite, ținând cont de prevederile contractului încheiat între părți.

La 12 iunie 2023, Curtea Supremă de Justiție a expediat intimatei copia cererii de recurs, însă aceasta nu a făcut uz de dreptul său de a se expune asupra recursului printr-o referință.

Prin Legea nr. 246 din 31 iulie 2023 (în vigoare din 01 septembrie 2023), a fost modificat cadrul normativ conexe reformei Curții Supreme de Justiție, inclusiv Cartea a treia „Procedura contenciosului administrativ” din Codul administrativ, în special prevederile cu privire la temeiurile recursului.

Totuși, art. XI alin. (3) din Legea menționată, prevede că recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi vor fi examinate în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii recursului.

Aceleași considerente se deduc și din interpretarea art. 195 din Codul administrativ în coroborare cu prevederile art. 3 alin. (3) din Codul de procedură civilă care stipulează că, procedura acțiunii în contenciosul administrativ se desfășoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedură civilă, cu excepția art. 169-171. Legea procedurală civilă care impune obligații noi anulează sau reduce drepturile procedurale ale participanților la proces, limitează exercitarea unor drepturi ori stabilește sancțiuni procedurale noi sau suplimentare *nu are putere retroactivă*.

În consecință, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție, la examinarea recursului, va aplica prevederile cu privire la temeiurile declarării recursului din Codul administrativ în redacția în vigoare la data declarării acestuia.

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.

Instanța de recurs constată că decizia Curții de Apel Chișinău a fost pronunțată la 05 aprilie 2023, dispozitivul fiind notificat participanților la proces prin poșta electronică la 06 aprilie 2023 (f.d. 53, vol. II), iar decizia motivată le-a fost comunicată la 16 mai 2023 (f.d. 65, vol. II).

Astfel, expediarea recursului motivat prin poștă la 03 mai 2023 (f.d. 54-60, 64, vol. II), este în termen.

În acord cu prevederile art. 193 alin. (3), (3¹) din Codul administrativ, Curtea Supremă de Justiție examinează acțiunile în contencios administrativ și cererile de recurs în complete din 3 judecători.

În scopul uniformizării practicii judecătorești, completul din 3 judecători poate decide, prin vot unanim, ca recursul considerat admisibil să fie examinat de un complet din 5 judecători, iar completul din 5 judecători poate decide, prin vot unanim, ca recursul considerat admisibil să fie examinat de un complet din 9 judecători.

Verificând decizia din 05 aprilie 2023 a Curții de Apel Chișinău în limitele controlului de legalitate, în raport cu criticile invocate în recurs, pe baza materialelor din dosar, în coroborare cu normele de drept aplicabile, Completul de judecată consideră că acesta este admisibil și urmează a fi admis, cu casarea integrală a deciziei și menținerea în vigoare a hotărârii primei instanțe, pentru considerentele ce vor fi arătate în continuare.

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

Potrivit art. 21 alin. (1) din Codul administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente trebuie să acționeze în conformitate cu legea și alte acte normative.

În corespundere cu 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.

Prin prisma prevederilor 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.

La fel, aplicabile sunt și prevederile art. 244 alin. (2) coroborate cu art. 231 alin. (2) din Codul administrativ, conform cărora 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.

În sensul art. 219 alin. (1) 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.

Prin prisma alin. (2) și (3) din același articol, 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. Instanța de judecată nu are dreptul să depășească limitele pretențiilor din acțiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanții la proces.

Materialele cauzei atestă că, la 03 februarie 2014, a fost încheiat contractul de arendă nr. 1 a terenului agricol public, între Primarul com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești, în calitate de arendator, și SRL „Narsim”, în calitate de arendaș, care a fost înregistrat la ASP, SCT Hîncești la 11 august 2014 (f.d. 24-26, vol. I).

Conform pct. 1 al contractului reiese că, arendatorul a dat, iar arendașul a preluat terenul agricol cu suprafața de 38,0536 ha, situat în intravilanul s. Sărata-Galbenă, cu nr. cadastral XXXXXXXX în Registrul bunurilor imobile, iar pct. 2 indică că, terenul arendat va fi folosit în scopuri agricole, creșterea cătinii albe. Potrivit pct. 3, termenul de arendă este de 28 ani, de la 03 februarie 2014 până la 03 februarie 2042.

La Capitolul IV „Drepturile și obligațiile arendatorului”, pct. 7 lit. a) și b) indică că, arendatorul este în drept să verifice modul în care arendașul exploatează terenul dat în arendă, fără a interveni în activitatea curentă a acestuia și să obțină informația necesară și să inițieze modificarea sau rezilierea prezentului contract (numai în condițiile Legii și contractului), etc.

Conform capitolului V „Drepturile și obligațiile arendașului”, pct. 9 lit. b), se indică că, arendașul este obligat să folosească cu bună-credință terenul arendat, conform clauzelor contractului și legislației în vigoare.

Capitolul VI „Modificarea, încetarea sau rezilierea contractului de arendă” la pct. 12 și 13 lit. b) stabilește că, contractul de arendă încetează în cazurile prevăzute de art. 13 al Legii. Contractul de arendă se reziliază prin hotărârea instanței judecătorești, la cererea uneia dintre părțile contractante, în legătură cu neexecutarea de către cealaltă parte a obligațiilor contractuale. Actul juridic de arendă prevede la pct. 8 că arendatorul se obligă să plătească arendașului, în cazul rezilierii contractului de arendă, din inițiativa arendatorului, înainte de expirarea termenului de arendă, sumele investite de arendaș la valoarea de piață la momentul rezilierii contractului.

La 15 februarie 2014, prin Actul de predare-preluare a terenului cu destinație agricolă arendat, SRL „Narsim” a preluat terenul public cu destinație agricolă din intravilanul s. Sărata-Galbenă, situat lângă stația de alimentare „XXXXXXXX”, cu suprafața de 38,0536 ha (f.d. 30-31, vol. I).

Prin contractul nr. 18/13 din 02 septembrie 2013 de testare a soiurilor de plante admise temporar pentru testare în condiții de producție, încheiat între Comisia de Stat pentru Testarea Soiurilor de Plante și SRL „Narsim”, s-a indicat că testarea soiurilor de plante se va efectua în perioada anilor 2013-2015 (f.d. 31-34, vol. I).

Totodată, se atestă că SRL „Narsim” a depus la AGEPI cereri privind includerea soiului de cătină albă în Catalogul soiurilor de plante al Republicii Moldova, Brevet pentru soi de plantă (f.d. 35-54, vol. I)

În temeiul ordinului AGEPI nr. 87A din 21 decembrie 2014, a fost admisă cererea pentru înscriere în Catalogul soiurilor de plante al Republicii Moldova, ediția anului 2015, inclusiv cătină albă (Aleii, Avgustina, Altaiskaia, Cecic,

Cuiuskaia, Gnom, Elizaveta și Inea), în care a fost indicat că de SRL „Narsim” se testează în condiții de producție 8 soiuri de cătină, în s. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești. Plantația a fost înființată în anul 2013 pe o suprafață de 40 ha. Soiuri adaptate bine la condițiile Republicii Moldova. Prinderea puieților (85-90%). Soiuri rezistente la boli și dăunători. Pe parcursul perioadei de vegetație au fost notate observații fenologice conform Metodologiei, (Tab. 3.10), (f.d. 55-57, vol. I).

Prin ordinul AGEPI nr. 47 A din 30 noiembrie 2016, au fost admise pentru înscriere în Catalogul soiurilor de plante al Republicii Moldova a anului 2017, inclusiv și cătina albă (Avgustina, Altaiskaia, Alei, Gnom, Cecik și Ciuiskaia). A fost indicat că, de SRL „Narsim” se testează în condiții de producție 8 soiuri de cătină, în s. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești. Plantația a fost înființată în anul 2013 pe o suprafață de 40 ha, în acest an, plantația a fost într-o stare nesatisfăcătoare, iar datorită temperaturilor secetoase din timpul verii, o bună parte din soiuri din suprafața de evidență au pierit: Inea, Elizaveta – 3%, Avgustina – 3,5%, Altaiskaia și un soi. De asemenea, a fost menționat că datele din acest an sunt incomplete, s-au înscris doar fazele de umflare a mugurilor și apariție a frunzelor. La apariția florilor o mare parte s-au scuturat și au avortat. Testarea va fi efectuată anul următor conform legislației în vigoare (f.d. 58-60, vol. I).

Conform ordinului AGEPI nr. 60 A din 06 decembrie 2017, au fost admise pentru înscriere în Catalogul soiurilor de plante al Republicii Moldova, următoarele soiuri, dintre care și cătina albă (Elizaveta, Inea, Cora, Mara și Andros (p)), (f.d. 61-62, vol. I).

În Catalogul soiurilor de plante al Republicii Moldova din anul 2015, 2017 și 2018, a fost inclusă cătina albă cu 8 soiuri, testate de SRL „Narsim”, la pct. 178 (f.d. 63-69, vol. I).

Conform contractului nr. 01-14 din 01 iulie 2014, SRL „Narsim” a procurat 110 000 de puieți de cătină albă (f.d. 71-72, vol. I).

Din dosarul administrativ rezultă că, la 02 martie 2021, SRL „Narsim”, reprezentată de Rîmbu Simion, a depus o cerere în adresa Primăriei s. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești, prin care a solicitat înființarea unei livezi de cireșe, vișine, piersic plat, instalarea stației foto-voltaice pentru alimentarea cu energie electrică din surse regenerabile a complexului agroindustrial frigider și bazin livadă, la care a anexat Catalogul soiurilor de plante 2015-2018, Avizul de racordare din 02 februarie 2021 și contractul de vânzare-cumpărare din 16 iunie 2020 (f.dos.adm.1).

Prin pct. 4 al deciziei nr. 1/22 din 26 martie 2021 „Cu privire la precăutarea cererilor cetățenilor”, Consiliul com. Sărata-Galbenă, având în susținere art. 14 al Legii nr. 436, Avizele Comisiei de specialitate, a decis respingerea cererii SRL „Narsim” cu privire la înființarea unei livezi de cireșe, vișine, piersici plat, instalarea stației foto-voltaice pentru alimentarea cu energie electrică din surse regenerabile a complexului agroindustrial frigider, bazin livadă (f.dos.adm.13).

Prin dispoziția Primarului com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești nr. 77-B din 30 noiembrie 2021 „Cu privire la formarea grupului de lucru în vederea examinării contractului de arendă a terenului agricol”, în temeiul art. 29 alin. (1) lit. x) și 32 alin. (1) ale Legii nr. 436 din 28 decembrie 2006, s-a dispus instituirea grupului de lucru în scopul examinării contractului de arendă nr. 1 din 03 februarie 2014 a

terenului agricol cu nr. cadastral XXXXXXXX, cu componența indicată. S-a indicat că grupul de lucru își va începe activitatea la 30 noiembrie 2021 (f.dos.adm.14).

Conform procesului-verbal nr. 4 din 02 decembrie 2021 al ședinței grupului de lucru de examinare a contractului nr. 1 de arendă a terenului agricol din com. Sărata-Galbenă, s-a indicat că terenul agricol nr. cadastral XXXXXXXX este arendat de SRL „Narsim”, Rîmbu Simion, iar la data încheierii contractului, 03 februarie 2014, ca administrator al societății figura, fiica acestuia – Rîmbu Daniela. Totodată, s-a adus la cunoștința grupului că, Simion Rîmbu nu îndeplinește punctele specificate în contract, deși acesta a fost încheiat în mod preferențial, cu condițiile stabilite la pct. 2 terenul arendat va fi folosit în scopuri agricole „creșterea cătinii albe”, ca fiind o specie rară, inclusiv că se va implementa un proiect pilot cu construcția unei fabrici de ulei de cătină și asigurarea a 30 de posturi de muncă, din care motiv a fost acordat terenul în arendă. S-a menționat că, din anul 2014, Rîmbu Simion a plantat cătină albă, însă nu a informat de care soi și nu a prezentat acte confirmative în acest sens, însă după 4 ani, cătina albă a fost scoasă ca fiind nerentabilă și că nu ar fi compatibilă cu soiul din regiune, prin urmare terenul a fost dat în subarendă altor agenți economici, iar conform anunțurilor de pe site-ul www.999.md este evident că terenul este scos la licitație pentru vânzare pentru 25 de ani. La consiliul local din luna decembrie 2020 s-a propus de a schimba contractul, și anume, în ceea ce vizează cultura, în schimbul cătinii albe să fie plantați cireși și vișini din Republica Poloneză, însă această propunere nu a fost aprobată de autoritatea publică locală. S-a precizat că, au fost încălcate vădit obligațiile din contract, pentru care urmează includerea în ordinea de zi pentru ședința ordinară, rezilierea contractului de arendă cu SRL „Narsim”, din motiv că nu se respectă pct. 10 lit. b) din contract. Începând cu anul 2014 și până în prezent, nu este plantată cătina albă. Or, administratorul SRL „Narsim” a fost invitat la ședințele consiliului local și a fost informat să prezinte actele necesare, însă fără un rezultat. Respectiv, cu 5 voturi pentru, grupul de lucru a hotărât de a include în ordinea de zi, chestiunea privind rezilierea contractului cu SRL „Narsim” (f.dos.adm.14-15).

Comisiile de specialitate au avizat pozitiv proiectul de decizie nr. 5/16 din 13 decembrie 2021 „Cu privire la rezilierea contractului de arendă a terenului agricol” (f.dos.adm.16-17).

Drept urmare, prin decizia nr. 5/16 din 15 decembrie 2021 „Cu privire la rezilierea contractului de arendă a terenului agricol”, care la caz se contestă, s-a decis rezilierea contractului de arendă a terenului agricol nr. 1 din 03 februarie 2014, cu termenul 03 februarie 2014 – 03 februarie 2042, imobilul cu nr. cadastral XXXXXXXX, cu suprafața de 38,0536 ha, încheiat între Primăria s. Sărata-Galbenă și SRL „Narsim”, începând cu 15 decembrie 2021. S-a delegat Primarul com. Sărata-Galbenă să inițieze procedura de reziliere a contractului de arendă conform legislației în vigoare (f.dos.adm.18).

De asemenea, prin Actul de constatare a faptelor și stărilor de fapt nr. 193A07C/20 din 11 aprilie 2022, s-a constatat lipsa culturii de cătină albă pe terenul cu nr. cadastral XXXXXXXX, cu suprafața de 38,0536 ha, ca urmare a deplasării la fața locului în r-nul Hîncești, com. Sărata-Galbenă. Totodată, s-a stabilit că, terenul a fost prelucrat, iar suprafața acestuia în mod uniform a fost

acoperită de o plantă din familia plantelor graminee (orz). La fel, au fost anexate planșe fotografice de pe terenul agricol (f.dos.adm. 25-35).

Într-adevăr, materialul probator al cauzei atestă că, SRL „Narsim” din momentul încheierii contractului, achită anual plata pentru arendă, în termenul și cuantumul stabilit în contract, fapt confirmat prin Actul de verificare a decontărilor reciproce între SRL „Narsim” și Primăria com. Sărata-Galbenă” (f.d. 188, vol. I).

Totodată, din actele cauzei rezultă că terenul acordat în arendă SRL „Narsim”, constituie proprietate publică a Primăriei com. Sărata-Galbenă.

La 20 decembrie 2021, SRL „Narsim” a solicitat expedierea în adresa sa a copiei de pe decizia Consiliului com. Sărata-Galbenă din 15 decembrie 2021 ce vizează examinarea chestiunii ce ține de contractul de arendă a terenului agricol nr. 1 din 03 februarie 2014 și a procesului-verbal al ședinței consiliului local din 15 decembrie 2021.

Prin intermediul oficiului poștal, la 11 ianuarie 2022, SRL „Narsim” a recepționat de la Secretarul consiliului comunal, actele solicitate (f.d. 10, vol. I). Iar la 17 ianuarie 2022, prin intermediul oficiului poștal, SRL „Narsim”, reprezentată de avocatul Pantaz Vladislav a sesizat instanța de contencios administrativ cu prezenta acțiune și cu solicitările enunțate supra.

Fiind investită cu examinarea cauzei în fond, Judecătoria Hîncești, sediul Ialoveni, prin hotărârea din 22 iunie 2022, a respins ca fiind neîntemeiată acțiunea.

Prin decizia din 05 aprilie 2023 a Curții de Apel Chișinău, a fost casată hotărârea din 22 iunie 2022 a Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni, fiind emisă o nouă decizie de admitere a acțiunii în contencios administrativ depusă de SRL „Narsim” împotriva Consiliului și Primăriei com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești cu privire la anularea deciziei Consiliului com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești nr. 5/16 din 15 decembrie 2021 „Cu privire la rezilierea contractului de arendă a terenului agricol” și compensarea cheltuielilor de judecată în mărime de 5 000 de lei. S-a anulat decizia Consiliului com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești nr. 5/16 din 15 decembrie 2021 „Cu privire la rezilierea contractului de arendă a terenului agricol”. S-au încasat din contul Consiliului în beneficiul lui SRL „Narsim” cheltuielile de judecată în mărime de 5000 lei.

Analizând motivele soluției supuse criticii în recursul declarat de Consiliul com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești, prin intermediul avocatului Macar Alexandru, Completul de judecată ajunge la concluzia că decizia instanței de apel nu poate fi menținută, or aceasta este neîntemeiată, creând o impresie rezonabilă de superficialitate.

Completul de judecată reține prevederile art. 118 din Codul administrativ, potrivit căruia motivarea este operațiunea administrativă prin care se expun considerentele care justifică emiterea unui act administrativ individual. În motivare se indică temeiurile esențiale de drept și de fapt pe care le-a luat în considerare autoritatea publică pentru decizia sa. Din motivarea deciziilor discreționare trebuie să poată fi recunoscute și punctele de vedere din care autoritatea publică a reieșit la exercitarea dreptului discreționar. Motivarea trebuie să se refere și la argumentele expuse în cadrul audierii. Motivarea completă a unui act administrativ individual cuprinde: a) motivarea în drept – temeiul legal pentru emiterea actului administrativ, inclusiv formele procedurale obligatorii pe care se bazează actul; b) motivarea în fapt – oportunitatea emiterii actului administrativ, inclusiv modul de

exercitare a dreptului discreționar, dacă este cazul; c) în cazul actelor administrative defavorabile – o descriere succintă a procedurii administrative care a stat la baza emiterii actului: investigații, probe, audieri, opinii ale participanților contrare conținutului final al actului etc. Motivarea completă este obligatorie, este parte integrantă a actului administrativ individual și condiționează legalitatea acestuia. Motivarea nu este obligatorie în cazul în care: a) autoritatea publică admite o petiție în totalitate fără ca prin decizia de soluționare a ei să fie afectate drepturile sau interesele legitime ale altor persoane; b) acest lucru este prevăzut expres de lege; sau c) autoritatea publică emite acte administrative individuale de același fel într-un număr mai mare sau automatizat și, conform circumstanțelor de fapt ale cazului în parte, nu se cere o motivare.

Totodată, art. 120 din Codul administrativ statuează că, un act administrativ individual emis sau confirmat în scris trebuie să cuprindă: a) numele/denumirea autorității publice care a emis actul administrativ; b) numele colaboratorului autorității publice care a emis actul administrativ; c) numele destinatarului actului administrativ; d) data la care a fost emis actul administrativ; e) decizia luată (partea dispozitivă a actului administrativ); f) motivarea deciziei luate, inclusiv indicarea actelor normative pentru a căror punere în aplicare se emite actul administrativ; g) decizia cu privire la cheltuieli; h) informația cu privire la exercitarea căilor de atac; i) semnătura olografă/electronică a persoanei din cadrul autorității publice care a emis actul administrativ sau, după caz, semnătura electronică a autorității care a emis actul administrativ. Prin derogare de la prevederile alin.(1) lit.b) și i), în cazul unui act administrativ individual scris emis în mod automatizat, pot lipsi datele despre nume și semnătură. Pentru indicarea conținutului pot fi utilizate semne-cheie dacă, în baza explicațiilor făcute în acest sens, persoana căreia îi este destinat actul administrativ sau care este afectată de acesta poate recunoaște clar conținutul actului administrativ.

Astfel, reieșind din normele citate, instanța de recurs conchide că actul administrativ a fost emis în corespundere cu art. 118 din Codul administrativ, respectiv, argumentul reclamantei, formulat în cererea de chemare în judecată în acest sens, este unul declarativ, or, aceasta nu a indicat și nu a motivat care aspect a art. 118 din Codul administrativ nu a fost respectat de către autoritatea publică locală la adoptarea actului administrativ contestat.

Aplicabilă speței este Legea cu privire la arenda în agricultură nr. 198 din 15 mai 2003, în vigoare până la 01 martie 2019 (în vigoare la momentul încheierii contractului de arendă la 03 februarie 2014), care la art. 1 stabilește că scopul prezentei legi este stabilirea cadrului legal pentru consolidarea relațiilor de arendă în agricultură, determinarea subiecților și obiectelor relațiilor de arendă, a drepturilor și obligațiilor arendatorului și arendașului.

Potrivit art. 12 din Legea cu privire la arenda în agricultură, clauzele contractului de arendă a bunurilor agricole se modifică cu acordul comun al părților contractante ori prin hotărâre a instanței judecătorești. În cazul în care una dintre părțile contractante intenționează să modifice clauzele contractului de arendă, ea va solicita avizul celeilalte părți cu cel puțin 30 de zile până la prezentarea propunerilor de modificare. La modificarea clauzelor contractului de arendă, părțile contractante vor semna un acord adițional care va fi parte integrantă a contractului de bază și îl vor înregistra în modul stabilit de lege.

Articolele 13 și 14 alin. (1) din Legea cu privire la arenda în agricultură stipulează că, contractul de arendă încetează în cazul: a) expirării termenului arendeii; b) declarării nulității acestuia; c) pieirii bunurilor arendate; d) rezilierii contractului; e) în alte cazuri prevăzute de legislația în vigoare sau de contract. Contractul de arendă se reziliază: a) prin acordul comun al părților contractante; b) prin hotărâre a instanței judecătorești, la cererea uneia dintre părțile contractante, în legătură cu neexecutarea de către cealaltă parte a obligațiilor contractuale specificate la alin. (3) și (4).

Conform prevederilor art. 28 din Legea citată supra, pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare de către părți a clauzelor contractului de arendă, partea vinovată poartă răspundere conform legislației în vigoare sau clauzelor contractuale. Încetarea acțiunii contractului de arendă nu absolvă părțile de răspunderea pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a clauzelor contractuale în perioada de acțiune a acestuia. Litigiile apărute la încheierea și executarea contractului de arendă a bunurilor agricole, la modificarea clauzelor contractuale, la încetarea acțiunii contractului, precum și în cadrul realizării prevederilor prezentei legi, se examinează de către instanța judecătorească competentă.

Instanța de recurs susține poziția instanței de fond, potrivit căreia emiterea deciziei Consiliului com. Sărata-Galbenă nr. 5/16 din 15 decembrie 2021 „Cu privire la rezilierea contractului de arendă a terenului agricol” constituie etapa de inițiere a procedurii de reziliere a contractului de arendă, indicându-se ca temei de reziliere, încălcarea pct. 2 al contractului de arendă a terenului cu nr. cadastral XXXXXXXX, cu suprafața de 38,0536 ha, încheiat la 03 februarie 2014 cu SRL „Narsim” și bazându-se pe dispozițiile art. 1295 alin. (1) și 1297 ale Codului civil, a prevederilor Legii privind administrația publică locală, Codului funciar, Legii privind administrarea și deetatizarea proprietății publice și Legii privind descentralizarea administrativă.

Completul de judecată reiterează că, prin decizia nr. 1/22 din 26 martie 2021, a fost respinsă cererea SRL „Narsim” de înființare pe terenul arendat a livezii de cireșe, vișine, piersici plat, instalarea stației foto-voltaice pentru alimentare cu energie electrică din surse regenerabile a complexului agroindustrial frigider, bazin livadă, aceasta nefiind contestată de reclamantă, ceea ce denotă că, autoritatea publică locală nu a permis modificarea obiectului contractului stabilit la pct. 2 al contractului de arendă nr. 1 din 3 februarie 2014, nefiind semnat un acord adițional, în acest sens.

La ședința consiliului din 26 martie 2021, însăși reprezentantul SRL „Narsim” a afirmat că, arendând terenul din anul 2014, după 4 ani de plantare a cătinii albe, adică în anul 2018, aceasta a fost scoasă și reimplantată la Nordul Republicii Moldova, iar terenul este pregătit și testat pentru soiuri de cireșe, vișine și piersic plat, iar din cauza plantării cătinii a suportat cheltuieli și pierderi enorme. În același timp, procesul-verbal de constatare a faptului din 11 aprilie 2022, ora 11:00, confirmă aceste circumstanțe, indicându-se că terenul arendat a fost prelucrat și a fost uniform plantat cu orz, în lipsa unui acord adițional semnat cu administrația publică locală, ceea ce este contrar capitolului VI, pct. 11 al contractului.

Nu poate fi reținută afirmația reclamantei precum că, a fost lipsită de dreptul de a se expune pe marginea chestiunii privind rezilierea contractului de arendă, or

reprezentantul SRL „Narsim” nu a fost lipsit de dreptul de a se prezenta la ședința consiliului local din 15 decembrie 2021, având în vedere că acestea sunt publice și orice persoană interesată poate asista la ședințele consiliului local, inclusiv să participe, în condițiile legii, la orice etapă a procesului decizional (art. 17 alin. (1), (2), (3) lit. a) al Legii nr. 436), iar ordinea de zi se aduce la cunoștință locuitorilor satului prin presa locală sau prin alte mijloace de informare, inclusiv prin afișare. (art. 16 alin. (6) al Legii nr. 436).

Mai mult, potrivit materialelor cauzei, recurentul a invitat pentru audiere ulterioară reprezentantul SRL „Narsim”, la ședința consiliului din 06 iunie 2022 referitor la chestiunea ce vizează rezilierea contractului de arendă, însă acesta nu s-a prezentat (f.d. 193-200, vol. I).

Este de menționat că, în condițiile art. 123 lit. c) din Codul administrativ, înlăturarea greșelilor de formă și procedură, care nu duce la nulitatea actului administrativ individual, este neînsemnată atunci când audierea necesară a unui participant se face ulterior.

Completul de judecată consideră întemeiată concluzia primei instanțe, potrivit căreia nu poate fi reținută și urmează a fi respinsă afirmația reclamantei că, chestiunea privind rezilierea contractului de arendă a fost examinată contrar pct. 21, 22 și 23 ale contractului, fără respectarea procedurii prealabile, inclusiv și sub aspectul că, administrația SRL „Narsim” nu a fost informată despre intenția de reziliere a contractului și despre formarea grupului de lucru, prin dispoziția primarului. Or, procedura prealabilă, urmează a fi respectată până la depunerea cererii de chemare în judecată de reziliere a contractului de arendă, iar decizia contestată servește doar temei pentru inițierea procedurii de reziliere a contractului.

De asemenea, se reține că SRL „Narsim” a fost anunțată telefonic, prin intermediul administratorului său, Rîmbu Simion, despre examinarea acestei chestiuni (pct. 11 al procesului-verbal nr. 5 al ședinței ordinare a Consiliului local al com. Sărata-Galbenă din 15 decembrie 2021), însă nu s-a prezentat (f.dos.adm. 23). Reclamanta nu a formulat nicio obiecție în privința procesului-verbal nr. 5 al ședinței ordinare a Consiliului local al com. Sărata-Galbenă din 15 decembrie 2021 și nu a contestat odată cu actul administrativ defavorabil, și operațiunea administrativă, ceea ce denotă că este de acord cu conținutul acestuia.

Completul de judecată menționează că nu poate fi reținută afirmația reclamantei precum că, nu cunoaște cine este Rîmbu Simion pentru SRL „Narsim”, care a fost invitat la ședința Consiliului com. Sărata-Galbenă nr. 2 din 06 iunie 2022, atât prin intermediul oficiului poștal, cât și prin intermediul aplicației „WhatsApp” (f.d. 198-200, vol. I) în vederea audierii prin prisma art. 94 din Codul administrativ a reprezentantului SRL „Narsim” pe marginea deciziei nr. 5/16 din 15 decembrie 2021, deoarece vine în contradicție cu materialele cauzei, și anume, că în cererea depusă la 02 martie 2021 de SRL „Narsim”, figurează ca semnatar - Rîmbu Simion, care a solicitat plantarea și înființarea livezii pe terenul arendat, a altor soiuri de plantații, precum și instalarea stației foto-valtaice, care prin decizia nr. 1/22 din 26 martie 2021 a fost respinsă, aceasta nefiind contestată de SRL „Narsim”. În acest context, urmează de evidențiat și faptul că, la 26 martie 2021, anume Rîmbu Simion, în interesele SRL „Narsim” a participat la ședința consiliului local, la examinarea cererii sale din 02 martie 2021 și a oferit explicații, vociferând calitatea acestuia, și anume, administrator al SRL „Narsim”, fapt reflectat în procesul-verbal nr. 2 din 06

iunie 2022 (f.dos.adm. 10, f.d. 193-200, vol. I), care la fel nu a fost contestat și nu au parvenit obiecții în acest sens.

Mai mult, prima instanță a atras atenția asupra faptului că, deși SRL „Narsim” își exprimă dezacordul cu formarea grupului de lucru prin dispoziția Primarului s. Sărata-Galbenă nr. 77-B din 30 noiembrie 2021, aceasta nu a fost contestată și nu constituie obiect de examinare al unei acțiuni în contencios administrativ.

Astfel, prin adoptarea deciziei nr. 5/16 din 15 decembrie 2021, autoritatea publică locală și-a valorificat dreptul său exclusiv discreționar și oportunitatea emiterii actului administrativ cu respectarea legislației în vigoare, care condiționează inițierea procedurii de reziliere a contractului de arendă.

Sintetizând cele reliefate supra, instanța de recurs constată justetea concluziei primei instanțe de a respinge ca neîntemeiată acțiunea de contencios administrativ înaintată de SRL „Narsim” împotriva Consiliului și Primăriei com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești cu privire la anularea deciziei Consiliului com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești nr. 5/16 din 15 decembrie 2021 „Cu privire la rezilierea contractului de arendă a terenului agricol” și compensarea cheltuielilor de judecată în mărime de 5 000 de lei.

Față de cele ce preced, având în vedere faptul că hotărârea primei instanțe este legală și întemeiată, iar decizia instanței de apel a fost emisă cu aprecierea necorespunzătoare a probelor și interpretarea eronată a legii, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție, ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa integral decizia din 05 aprilie 2023 a Curții de Apel Chișinău și de a menține hotărârea din 22 iunie 2022 a Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni.

În conformitate cu art. 248 alin. (1) lit. c), art. 248 alin. (2) din Codul administrativ, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

Se admite recursul depus de Consiliul com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești, prin intermediul avocatului Macar Alexandru.

Se casează integral decizia din 05 aprilie 2023 a Curții de Apel Chișinău și se menține hotărârea din 22 iunie 2022 a Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni, în cauza de contencios administrativ la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Narsim” împotriva Consiliului și Primăriei com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești cu privire la anularea deciziei Consiliului com. Sărata-Galbenă, r-nul Hîncești nr. 5/16 din 15 decembrie 2021 „Cu privire la rezilierea contractului de arendă a terenului agricol” și compensarea cheltuielilor de judecată în mărime de 5 000 de lei.

Decizia este irevocabilă.

Președinte, judecător

Stela Procopciuc

judecători

Mariana Ursachi

Ion Malanciuc