



**CURTEA SUPREMĂ
DE JUSTIȚIE**

DECIZIE

cu privire la respingerea recursului declarat de Oficiul teritorial Chișinău
al Cancelariei de Stat,

în cauza de contencios administrativ intentată la cererea de chemare în
judecată depusă de Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva
Consiliului municipal Strășeni, persoană terță Valentina Casareci, cu privire
la contestarea actului administrativ individual defavorabil,

împotriva deciziei din 25 mai 2022 a Curții de Apel Chișinău

*(Dosarul nr. 3ra-1099/2022
NR. PIGD 2-21072761-01-3ra-21102022)*

Recurs depus până la 01 septembrie 2023; Art. 432 din Codul de procedură
civilă (versiunea până la 1 septembrie 2023). Aplicarea corectă a normei
materiale.

Judecătoria Strășeni, sediul Central, jud. I. Talmaci,
Curtea de Apel Chișinău, jud. A. Minciuna, V. Negru, E. Palanciuc

15 noiembrie 2024

Examinând în lipsa părților recursul depus de Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat,

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte*,

Oxana Parfeni,

Mariana Ursachi, *judecători*,

constată următoarele:

ÎN FAPT

1. La 14 mai 2021, Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Strășeni, cu privire la contestarea actului administrativ individual defavorabil.

2. În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, în conformitate cu art.64 al Legii nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, a efectuat controlul sub aspectul legal a deciziei Consiliului mun. Strășeni nr. 3/18 din 26 martie 2021 „Cu privire la prelungirea termenului de locațiune”, în urma căruia a constatat că, aceasta a fost adoptată cu încălcarea prevederilor legislației în vigoare. Motiv din care, în conformitate cu art.68 al Legii nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006, prin notificarea nr. 1304/OT4-775 din 19 aprilie 2021, a solicitat Consiliului mun. Strășeni, abrogarea/modificarea deciziei menționate, ca fiind emisă contrar legislației, însă, prin decizia nr. 4/24 din 27 aprilie 2021, Consiliul a respins notificarea. Or, conform art. 14 alin. (2) lit. d) al Legii nr.436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, consiliul local decide în privința actelor juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii. Iar, art. 77 alin. (2) al Legii precitate stabilește că, actele juridice de administrare și de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale se încheie cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

3. Totodată, a indicat reclamantul că, în corespundere cu art. 3 alin. (1) al Legii nr.121- XVI din 04 mai 2007 privind administrarea și deetatzarea proprietății publice, administrarea proprietății publice se efectuează în scopul: a) armonizării proporțiilor și a structurii proprietății publice, precum și a modalităților de administrare a acesteia, cu funcțiile statului și ale unităților administrativ-teritoriale; b) atragerii în sectorul public al economiei naționale de investiții și asigurării unui management eficient; c) dezvoltării concurenței în economia națională. Iar, conform art.17 alin.(1) al Legii sus-menționate, fondurile fixe și alte active pe termen lung neutilizate de instituțiile publice, de întreprinderile de stat/municipale și de societățile comerciale cu capital integral sau majoritar public (denumite în continuare active neutilizate) pot fi

date în locațiune cu acordul prealabil al autorității administrației publice centrale sau locale, care va decide asupra modului de selectare a locatarului, în conformitate cu legislația, alin.(6) stabilește că quantumul contractual al chiriei care se plătește pentru activele neutilizate nu trebuie să fie mai mic decât quantumul minim al chiriei calculat conform legii. Plata chiriei pentru activele neutilizate se efectuează exclusiv în mijloace bănești.

4. A susținut reclamantul că, art.1308 din Codul civil prevede că, terenurile agricole proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale se dau în arendă de către Guvern ori entitatea în gestiunea căreia se află sau, după caz, de către autoritățile administrației publice locale, în limitele competenței și în condițiile legislației. Arendarea terenurilor agricole proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale se face prin licitație publică dacă legea nu prevede un alt mod. Plata anuală pentru arenda terenurilor agricole proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale constituie cel puțin 2% din prețul normativ al terenului dat în arendă. În caz de nerespectare a acestor cerințe minime, se consideră că plata de arendă este egală cu cerința minimă stabilită de lege. Iar, conform pct. 2 al Hotărârii Guvernului nr. 163 din 10 februarie 2009 cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere, organizarea și desfășurarea licitațiilor este condiționată de: asigurarea liberului acces la licitație și a drepturilor egale pentru toți participanții, cu excepția celor lipsiți de acest drept, conform art. 26 din Legea nr. 121-XVI din 04 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice și proprietatea prețului maxim propus.

5. În acest context, reieșind din normele legislative menționate, a considerat și a invocat reclamantul că, la încheierea actului juridic și anume la adoptarea deciziei consiliului municipal, ultimul administrează terenurile sale prin desfășurarea licitației publice. După expirarea contractului de arendă consiliul local urmează să expună bunul din nou la licitație publică, pentru a transmite nu dreptul de locațiune dar obligația de a folosi acest bun cu achitarea chiriei, iar prețul chiriei/anuale este prețul adjudecat la licitația publică.

6. De asemenea, a menționat reclamantul că, la aprobarea deciziei sus-menționate, Consiliul mun. Strășeni nu a ținut cont de prevederile art. 334 din Codul civil, care prevede că actul juridic care contravine normelor imperative este nul, iar încălcarea acestor norme duce la nulitatea actului. Or, normele enumerate mai sus nu admit abateri și prevăd conduita de urmat, iar încălcarea acestor norme duce la nulitatea actului.

7. Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a solicitat anularea deciziei Consiliului municipal Strășeni nr. 3/18 din 26 martie 2021 „Cu privire la prelungirea termenului de locațiune”.

8. Prin încheierea din 08 iulie 2021 a Judecătoriei Strășeni, sediul central a fost atras în proces în calitate de persoană terță Valentina Casareci (f.d.40).

POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

9. Prin hotărârea din 24 septembrie 2021 a Judecătorei Strășeni, sediul Central a fost respinsă ca neîntemeiată acțiunea de contencios administrativ depusă de Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Strășeni, persoană terță Valentina Casareci cu privire la anularea deciziei nr. 3/18 din 26 martie 2021 „Cu privire la prelungirea termenului de locațiune”.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

10. La 01 octombrie 2021, cu respectarea termenului prevăzut de art. 232 alin. (1) din Codul administrativ, Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a depus apel împotriva hotărârii din 24 septembrie 2021 a Judecătorei Strășeni, sediul Central, iar la 03 ianuarie 2022, cu respectarea termenului prevăzut de art. 232 alin. (2) din Codul administrativ, a prezentat motivarea apelului (f.d. 45,46, 57).

POZIȚIA INSTANȚEI DE APEL

11. Prin decizia din 25 mai 2022 a Curții de Apel Chișinău a fost respinsă cererea de apel depusă de Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva hotărârii din 24 septembrie 2021 a Judecătorei Strășeni, sediul central (f.d. 110, 111-120).

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE RECURS

12. La 02 iunie 2022, Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a depus recurs nemotivat, iar la 17 august 2022, a depus recursul motivat împotriva deciziei din 25 mai 2022 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și emiterea unei noi decizii cu privire la admiterea integrală a cererii de chemare în judecată (f.d. 124, 131-133).

SOLICITAREA RECURENTULUI

13. În motivarea recursului a menționat că, concluziile instanței de apel sunt în contradicție cu circumstanțele cauzei și că instanța de apel a aplicat greșit normele de drept material.

14.1 A considerat că instanța de apel nu a ținut cont de prevederile legale enunțate în cererea de chemare în judecată, cererea de apel și a aplicat eronat legea.

14.2 Recurentul cu trimitere la art. 14 alin. (2) lit. d), art. 77 alin. (2) din Legea nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică

locală, art. 3 alin. (1), art.17 alin. (1) din Legea nr. 121-XVI din 04 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice și art. 1308 al Codului civil, pct. 2 din Hotărârea Guvernului nr. 163 din 10 februarie 2009 cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere, a susținut că Consiliul mun. Strășeni la adoptarea deciziei contestate urma să administreze bunul său prin desfășurarea licitației publice.

POZIȚIA INTIMAȚILOR

14. La 27 octombrie 2022 Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa Consiliului mun. Strășeni și Valentinei Caraseci copia recursului motivat depus de Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat cu înștiințarea despre necesitatea prezentării referinței.

15. La 08 și 09 decembrie 2022 Valentina Casareci și Consiliul municipal Strășeni au depus referințe, prin care au solicitat respingerea recursului și menținerea deciziei instanței de apel.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

16. Art. 14 alin. (2) lit. d) din Legea privind administrația publică locală nr.436-XVI din 28 decembrie 2006:

„(2) Pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local decide în privința actelor juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii.

17. Articolul 77 alin. (2) din Legea privind administrația publică locală nr.436-XVI din 28 decembrie 2006

„ (2) actele juridice de administrare și de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale se încheie cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.”

18. Art. 3 alin. (1) din Legea nr.121-XVI din 04 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice:

„ (1) Administrarea proprietății publice se efectuează în scopul: a) armonizării proporțiilor și a structurii proprietății publice, precum și a modalităților de administrare a acesteia, cu funcțiile statului și ale unităților administrativ-teritoriale; b) atragerii în sectorul public al economiei naționale de investiții și asigurării unui management eficient; c) dezvoltării concurenței în economia națională.”

19. Art. 17 alin. (1) și (6) din Legea nr.121-XVI din 04 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice

„ (1) Fondurile fixe și alte active pe termen lung neutilizate de instituțiile publice, de întreprinderile de stat/municipale și de societățile comerciale cu capital integral sau

majoritar public (denumite în continuare active neutilizate) pot fi date în locațiune cu acordul prealabil al autorității administrației publice centrale sau locale, care va decide asupra modului de selectare a locatarului, în conformitate cu legislația.

(6) Cuantumul contractual al chiriei care se plătește pentru activele neutilizate nu trebuie să fie mai mic decât cuantumul minim al chiriei calculat conform legii. Plata chiriei pentru activele neutilizate se efectuează exclusiv în mijloace bănești. ”

20. Art. 194 alin. (1) și (2) din Codul administrativ,

„ (1) În procedura în prima instanță, în procedura de apel și în procedura de examinare a recursurilor împotriva încheierilor judecătorești se soluționează din oficiu probleme de fapt și de drept.

(2) 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.”

21. Art. 244 alin. (2) din Codul administrativ :

„ (2) Pentru procedura de recurs se aplică corespunzător prevederile cap. III din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.

22. Art. 231 alin. (2) din Codul administrativ:

(2) Pentru procedura în apel se aplică corespunzător prevederile cap. II din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.

23. Art. 219 alin. (1)–(3) din Codul administrativ:

„ (1) 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.

(2) 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.

(3) Instanța de judecată indică asupra aspectelor de fapt și de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanții la proces. ”

24. Articolul 245 din Codul administrativ:

„ (1) 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. Instanța de apel transmite neîntârziat Curții Supreme de Justiție recursul împreună cu dosarul judiciar.

(2) 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.”

25. Articolul 248 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ:

„ (1) Examinând recursul, Curtea Supremă de Justiție respinge recursul și menține hotărârea și/sau decizia . ”

MOTIVAREA INSTANȚEI

26. Referitor la termenul de depunere a recursului, Completul de judecată atestă că, la 27 mai 2022, Curtea de Apel Chișinău, prin intermediul adresei

electronice, a notificat Oficiului teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat dispozitivul deciziei și la 02 iunie 2022, recurentul a depus cererea de recurs nemotivată (f.d.122, 124-125).

27. Curtea de Apel Chișinău la 13 august 2022 a notificat Oficiului teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat copia deciziei motivate a instanței de apel și la 17 august 2022, prin intermediul oficiului poștal, recurentul a depus cerere de recurs motivată împotriva deciziei instanței de apel din 25 mai 2022 (f.d. 128, 131-133).

28. Din acest motiv, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție, consideră că recursul este depus cu respectarea prevederilor art. 245 din Codul administrativ (în redacția în vigoare la data declarării recursului).

29. Totodată, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reține că, 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 III-a „Procedura contenciosului administrativ”, Capitolul V „Procedura de recurs” din Codul administrativ, în special ce vizează prevederile cu privire la depunerea cererii de recurs, termenul depunerii, temeiurile recursului și procedura examinării acestuia.

30. Totuși, art. XI alin. (3) din Legea nr.246 din 31 iulie 2023 (în vigoare din 01 septembrie 2023), 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.

31. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție, examinând admisibilitatea recursului depus de Oficiului teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, prin încheierea din 30 noiembrie 2022, l-a numit pentru examinare în fond.

32. În conformitate 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.

33. De asemenea, prin Legea pentru modificarea unor acte normative (aspecte de procedură privind activitatea instanțelor judecătorești) nr. 224 din 31.07.2024 (în vigoare 16.08.2024), art. 13 din Legea cu privire la Curtea Supremă de Justiție nr. 64 din 30.03.2023 (în vigoare 06.04.2023), s-a completat cu alineatul (51) cu următorul cuprins: Până la începerea activității Curții Supreme de Justiție în noua componentă, președintele Curții formează completele de judecată. Curtea Supremă de Justiție va examina în complete de 3 judecători cererile de recurs, cererile de recurs în anulare și cererile de revizuire, care au fost inițial repartizate spre examinare completelor din 5

judecători. Acestea vor fi examinate de completul de judecători din care face parte judecătorul raportor.

34. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție a considerat inoportună citarea participanților la proces pentru a se pronunța cu privire la problemele invocate în recurs, întrucât argumentele expuse au fost formulate cu suficientă claritate. La cazul din speță, toate punctele de drept care puteau exista, pot fi cercetate și soluționate în mod obiectiv pe baza înscrisurilor și documentelor prezente la dosar. Recurenții au avut posibilitatea să prezinte poziția în scris și să răspundă la argumentele părților adverse.

35. Verificând decizia din 25 mai 2022 a Curții de Apel Chișinău, în limitele controlului de legalitate, în raport cu criticele 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 respins, din motivele ce succed.

36. Recapitulând esența litigiului, în scopul verificării aplicării corecte a dreptului material și procedural, completul reține starea de fapt constatată de instanțe și confirmată de părți.

37. Conform circumstanțelor factice ale cauzei, Completul reține că, în conformitate cu art. 64 din Legea nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală și pct. 8 lit. g) din Regulamentul cu privire la organizarea și funcționarea Oficiilor teritoriale ale Cancelariei de Stat, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 845 din 18 decembrie 2009, recurentul, Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, a efectuat controlul de legalitate a deciziei intimatului, Consiliului municipal Strășeni nr. 3/18 din 26 martie 2021 „Cu privire la prelungirea termenului contractului de locațiune”.

38. La fel, s-a constatat, că Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a expediat în adresa Consiliului municipal Strășeni notificarea cu nr. 1304/OT4-775 din 19 aprilie 2021, prin care a solicitat anularea deciziei menționate.

39. Prin decizia Consiliului mun. Strășeni nr. 4/24 din 27 aprilie 2021 notificarea depusă de către Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a fost respinsă.

40. Nefiind de acord cu răspunsul nominalizat, la data de 15 mai 2021 Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat s-a adresat în instanța de judecată, solicitând anularea deciziei Consiliului municipal Strășeni nr. 3/18 din 26 martie 2021 „Cu privire la prelungirea termenului contractului de locațiune”.

41. Fiind investită cu judecarea cauzei, prima instanță, cât și instanța de apel au ajuns la concluzia de a respinge cererea de chemare în judecată, ca fiind neîntemeiată.

42. Pentru a pronunța această soluție instanțele de judecată s-au bazat pe prevederile art.14 alin. (2) lit. d), 77 alin. (2) al Legii nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, art. 3 alin. (1), 17 alin. (1) și alin. (6) al Legii nr. 121 –XVI din 04 mai 2007 privind administrarea și

deetatizarea proprietății publice, art. 1308 din Codul civil, pct. 2 din Hotărârea Guvernului nr. 163 din 10 februarie 2009 cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere și au stabilit că nu sunt stabilite careva motive privind anularea deciziei Consiliului mun. Strășeni nr. 3/18 din 26 martie 2021 „Cu privire la prelungirea termenului de locațiune”, ce ar cădea sub incidența art. 224 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, fiind emisă cu respectarea legislației în vigoare, competenței și procedurii.

43. Astfel, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție apreciază că soluția emisă de către instanțele ierarhic inferioare de judecată este justă și întemeiată, având la bază un cumul de dovezi administrate, cărora le-a fost data o apreciere juridică cuvenită.

44. În recursul declarat Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a dezvoltat critici împotriva argumentelor din hotărârea instanței de judecată și a deciziei instanței de apel.

45. Raportat la criteriile formulate, Completul de judecată reține că, soluția pronunțată de instanțele ierarhic inferioare sunt legale și temeinice, nefiind constatate prin recurs statuările conform cărora, instanțele au aplicat eronat normele de drept material.

46. La acest aspect, Completul de judecată reține că Consiliul orășenesc Strășeni, conform procesului - verbal nr. ****/**** din **** **** **** privind rezultatele licitării, în urma desfășurării licitației nr. ****, a transmis în arendă bunul: terenul proprietate unității administrativ teritoriale, cu suprafața **** ha, cod cadastral ****, adiacent SA „Drumuri” destinație agricolă. Iar astfel, conform procesului - verbal nr. **** din **** **** ****, a câștigat licitația ofertantul sub nr. ****, Valentina Casareci (f.d.36).

47. Conform procesului-verbal, arendașul era obligat să achite prețul licitat în sumă de 300 lei /anual și să semneze contractul de arendă a bunului pe o perioadă de 3 ani, conform licitației, condițiilor licitației și prezentului proces-verbal.

48. Astfel, drept urmare, la 27 iunie 2012, a fost încheiat contractul de arendă funciară nr. 575, urmat de două acorduri adiționale nr. 651 din 21 iulie 2015 și nr. 733 din 23 martie 2018, care au prelungit termenul de arendă până la data de 23 martie 2021, conform deciziei Consiliului mun. Strășeni nr. 3/15.3 din 23 martie 2018 (f.d.34).

49. La 01 martie 2021, Valentina Casareci, a înregistrat la adresa Consiliul mun. Strășeni, cererea nr. 02/1f-126, prin care a solicitat prelungirea terenului de arendă a contractului de arendă funciară nr. 575 din 27 iunie 2012, pe un termen de 3 ani (f.d.31).

50. Consiliul mun. Strășeni, a emis, la 26 martie 2021, decizia nr. 3/18 „Cu privire la prelungirea termenului de locațiune”, prin care a decis că: se prelungește Valentinei Casareci, termenul de locațiune a terenului proprietate publică a UAT mun****, nr. cadastral ****, cu suprafața de ****ha,

amplasat în intravilan, pe un termen de 3 (trei) ani, plata constituind 1 000 lei/anual, închiriat conform contractului nr. **** din **** **** **** (f.d.8).

51. Reieșind din normele de drept material enunțate supra în raport cu materialele cauzei, Completul de judecată reține că, în speță, instanțele ierarhic inferioare just au concluzionat că, după expirarea contractului de locațiune locatarul are dreptul preferențial la încheierea contractului pe un nou termen dacă și-a onorat obligațiile contractuale, bunul să transmită în locațiune pe un nou termen dacă este de acord cu noile condiții contractuale stabilite de locator.

52. Or, la caz, decizia Consiliului municipal Strășeni nr. **** din **** **** „Cu privire la prelungirea termenului contractului de locațiunea” a fost emisă la cererea depusă de Valentina Casareci, la 01 martie 2021 și înregistrat la adresa Consiliului mun. Strășeni cu nr. 02/1f-126, prin care a solicitat prelungirea termenului de arendă a contractului de arendă funciară nr. 575 din 27 iunie 2012, pe un termen de 3 ani.

53. Drept urmare, Completul de judecată reține că, în speță instanțele ierarhic inferioare au reținut corect că argumentele Oficiului teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, precum că decizia Consiliului municipal Strășeni nr. 3/18 din 26 martie 2021 cu privire la prelungirea termenului de locațiune contravine art.1308 din Codul civil. Or, speței sunt aplicabile dispozițiile art. 904 alin (1) și (2) din Codul civil, potrivit cărora dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea contractului de locațiune, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat. La expirarea contractului de locațiune, locatarul are dreptul prioritar la încheierea contractului pe un nou termen dacă: a) și-a onorat anterior obligațiile contractuale; b) bunul se dă în locațiune pe un nou termen; c) este de acord cu noile condiții contractuale stabilite de locator.

54. Completul de judecată consideră, că instanțele ierarhic inferioare corect au aplicat prevederile legale și în mod just au ajuns la concluzia respingerii acțiunii, or, actul administrativ contestat este legal în fond și emis în conformitate cu Legea privind administrația publică locală.

55. Distinct de cele menționate mai sus, având în susținere jurisprudența CEDO și anume cauza Rebai și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995, unde Curtea a menționat că „... art. 6 § 1 al Convenției, nu impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes”, instanța de recurs consideră necesar de a respinge și alte argumente invocate în cererea de recurs în sensul celor descrise.

56. Față de cele ce preced, având în vedere faptul că decizia instanței de apel este întemeiată, iar temeiurile invocate de către recurentă sunt lipsite de suport legal, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și de a menține decizia instanței de apel.

57. În conformitate cu art. 248 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ,

COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Respinge recursul depus de Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat.

Menține decizia din 25 mai 2022 a Curții de Apel Chișinău, adoptată în cauza de contencios administrativ depusă de Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Strășeni, persoană terță Valentina Casareci, cu privire la contestarea actului administrativ individual defavorabil.

Decizia este irevocabilă.

Președinte

Stela Procopciuc

Judecători

Oxana Parfeni

Mariana Ursachi