

Instanța de fond: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani (jud. Liudmila Holevițcaia)

Dosarul nr. 3a-1052/23 (2-21121692-02-3a-29082023)

**Republica Moldova**  
**Curtea de Apel Centru**  
**D E C I Z I E**

16 decembrie 2025

mun.

Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al  
Curții de Apel Centru

Având în componența sa:

Președintele ședinței, judecătorul

Mîra Ghenadie

Judecătorii

Ghedrovici Nicolae și Bostan

Angela

Grefier

Zabulica Ionela

*Judecînd în ședință publică*, cererea de apel declarată de „Grand Oil” SRL asupra hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 23 mai 2023, adoptată la acțiunea în contencios administrativ depusă de „Grand Oil” SRL împotriva Agenției Proprietății Publice privind anularea actului,

C o n s t a t ă:

**Obiectul acțiunii, circumstanțele cauzei:**

La data de 13 august 2021, „Grand Oil” SRL, s-a adresat în judecată cu acțiune de contencios administrativ împotriva Agenției Proprietății Publice solicitând anularea actului administrativ individual defavorabil – declarația de rezoluțiune a APP nr.\*\*\*\*\* din 09.06.2021 și a deciziei de soluționare a cererii prealabile – nr.\*\*\*\*\* din 03.08.2021, ca fiind ilegale

În motivarea acțiunii s-a invocat, că potrivit pct.1 lit.a) din Hotărârea de Guvern nr.140 din 27.02.2019 cu privire la transmiterea în arendă a unor terenuri (în continuare - H.G.140/2019), Guvernul Republicii Moldova a transmis în arendă către Grand Oil S.R.L., porțiunea de teren din terenul cu nr.cadastral \*\*\*\*\* , cu o suprafață de 5,00 (cinci) ha, situat la intersecția străzii Grenoble, mun.Chișinău, cu strada Mihai Eminescu, or.Codru, în scopul amplasării și amenajării unui complex agroindustrial, pentru obiective de infrastructură a agriculturii, pe un termen de 25(douăzeci și cinci) ani.

Conform pct.2 din H.G.140/2019, A.P.P. urma să asigure formarea prin separare a terenurilor nominalizate. Ulterior, în scopul conformării cu prevederile H.G.140/2019, A.P.P. a încheiat cu Grand Oil S.R.L., contractul de arendă nr.8 din 12.06.2019 (în continuare - Contract de arendă), prin care a fost transmis în arendă către Grand Oil S.R.L., terenul cu nr. cadastral \*\*\*\*\*, cu suprafața de 5,00 (cinci) ha, nou format din terenul cu nr. cadastral \*\*\*\*\*, pe un termen de 25 (douăzeci și cinci) ani, în scopul amplasării și amenajării unui complex agroindustrial, pentru obiective de infrastructură a agriculturii.

Potrivit pct.2.1. din contractul de arendă, a fost stabilită chiria anuală pentru folosirea terenului în mărime de 156 660,00 (una sută cincizeci și șase mii șase sute șaiszeci). Suplimentar încheierii contractului de arendă, părțile contractante au semnat (a) Actul de transmitere în arendă, (b) Borderoul de calcul al prețului de arendă, cu subsecventa notare a contractului de arendă în Registrul bunurilor imobile, la 04.07.2019. Pe parcursul anilor 2019-2021, Grand Oil S.R.L. a acționat cu bună-credință și a achitat în avans chiria pentru folosința terenului, contrar faptului că, Guvernul Republicii Moldova și A.P.P., nu și-au onorat obligațiile contractuale în scopul oferii suportului tehnic și juridic, pentru a realiza amplasarea și amenajarea unui complex agroindustrial, pentru obiective de infrastructură a agriculturii.

Notează faptul că, Grand Oil S.R.L. a obținut dreptul de arendă asupra terenului nominalizat, odată cu adoptarea H.G.140/2019, considerent din care, în continuare face trimitere la normele materiale în vigoare la data constituirii dreptului de arendă în beneficiul Grand Oil S.R.L., și anume data adoptării H.G.140/2019 -27.02.2019.

Conform art.6 alin.(1) lit.g) din Legea nr.121 din 04.05.2007 privind administrarea și deținatizarea proprietății publice (în continuare - Legea 121/2007): (1) în domeniul administrării proprietății publice, de competența Guvernului sunt: g) alte atribuții stabilite prin lege.

Potrivit art.7 alin.(2),(3), lit.f<sup>5</sup>) din Legea nr.121/2007: (2) Organul abilitat cu administrarea și deținatizarea proprietății publice a statului este Agenția Proprietății Publice subordonată Guvernului, succesor al Agenției Privatizare, ale cărei atribuții sunt stabilite în conformitate cu prezenta lege și cu alte acte normative și al cărei regulament se aprobă de Guvern, la propunerea Ministerului Economiei. (3) În domeniul administrării proprietății publice, de competența organului abilitat sunt: f<sup>5</sup>) administrarea, în modul stabilit de către Guvern, a terenurilor proprietate publică a statului aflate în gestiunea întreprinderilor de stat și a celor indicate în Lista unităților ale căror terenuri destinate agriculturii rămân în proprietatea statului, aprobată prin Legea nr.668/1995, inclusiv darea acestora în locațiune/arendă/comodat/superficie.

În conformitate cu art.22 din Legea nr.198 din 15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură (în continuare - Legea nr.198/2003): (1) Terenurile agricole proprietate publică se dau în arendă de către Guvern sau de către autoritățile administrației publice locale, în limitele competenței și în condițiile legislației în vigoare. (2) Arendarea terenurilor agricole proprietate publică se face prin licitație publică sau în alt mod prevăzut de lege. (3) Plata anuală pentru arenda terenurilor agricole proprietate publică constituie cel puțin 2%, dar nu mai mult de 10%, din prețul normativ al terenului dat în arendă.

Cu referire la natura juridică a contractului de arendă și a deciziei de rezoluțiune unilaterală, menționează reclamanta că prin prisma Codului administrativ, Contractul de arendă reprezintă un contract administrativ.

Invocând prevederile art.art.5, 6, 13, 78 alin.(1), 154 alin.(1), reiterează reclamanta că contractul de arendă încheiat între A.P.P. și „Grand Oil” SRL, reprezintă un contract administrativ în sensul Codului administrativ, or, (a) Guvernul R.M. și A.P.P., reprezintă niște autorități publice, (b) au acționat în regim de putere publică la emiterea H.G. nr.140/2019 și la încheierea contractului de arendă, (c) au aplicat prevederile legale prin emiterea H.G. nr.140/2019 și la încheierea contractului de arendă, în sensul exercitării atribuțiilor publice prevăzute de lege, care permit transmiterea în arendă a terenurilor proprietate publică a statului și nu în ultimul rând, (d) terenul transmis în arendă, se află în proprietatea Republicii Moldova.

Cu referire la natura juridică a deciziei de rezoluțiune unilaterală a contractului, decizia A.P.P. nr.\*\*\*\*\* din 09.06.2021 (în continuare - decizia A.P.P.), prin care s-a dispus rezoluțiunea unilaterală a contractului de arendă, reprezintă un act administrativ individual ilegal defavorabil. Or, conform art.10 alin.(1) Cod administrativ: (1) Actul administrativ individual este orice dispoziție, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Cu referire la caracterul ilegal al deciziei de rezoluțiune unilaterală a contractului de arendă, reiterează reclamanta, că conform deciziei A.P.P. s-a dispus rezoluțiunea unilaterală a Contractului de arendă, pe motiv că Grand Oil S.R.L. ar fi admis distrugerea potențialului productiv al terenului agricol, prin acoperirea cu deșeuri din construcții și demolări. Subliniază reclamanta că, decizia A.P.P. prezintă indici de ilegalitate, privită prin prisma la mai multe teze, dintre care reliefează doar 2 (două) din cele mai importante: (a) Grand Oil S.R.L. nu a săvârșit fapte de distrugere a potențialului productiv al terenului agricol, circumstanță care reiese în mod explicit din lipsa probelor incriminatoare pentru a demonstra atare fapte; (b) chiar dacă de admis prin *reductio ad absurdum* că Grand Oil S.R.L. ar fi

săvârșit fapte de distrugere a potențialului productiv al terenului agricol, prin acoperirea cu deșeuri din construcții și demolări, A.P.P. nu putea purcede la rezoluțiunea unilaterală a contractului de arendă, urmând ca aceasta să fie realizată doar prin intermediul instanței de judecată, or, conform art.14 alin.(1) din Legea nr.198/2003, care guvernează contractul de arendă, este prevăzut că: (1) 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.alin.(3) și (4).

Invocă că, distrugerea potențialului productiv al terenului agricol, poate fi privită doar prin raportare la bonitatea medie a solului. Astfel, pentru a demonstra că ar fi avut loc o potențială distrugere a potențialului productiv al terenului agricol, A.P.P. urma să demonstreze care a fost bonitatea medie de facto a terenului, la data transmiterii în arendă (12.06.2019) și ce modificări în sensul diminuării bonității medii a suferit terenul agricol, la data declarării rezoluțiunii contractului de arendă(09.06.2021).

Cu toate acestea, după cum denotă conținutul deciziei A.P.P., aceasta nu conține nici o mențiune privitor la indicii de bonitate care i-ar fi avut terenul agricol la data transmiterii terenului în arendă și care ar fi fost potențialul diminuat, la data declarării rezoluțiunii. În schimb, decizia A.P.P. conține doar argumente declarative, care nu au la bază nici o probă.

Menționează asupra faptului că, la data întocmirii borderoului de calcul al prețului de arendă, a fost indicată bonitatea medie a solului, prin raportare la media bonității a terenurilor agricole, la nivel de republică, doar în scopul calculării prețului normativ al costului chiriei. Or, conform art.10 alin.alin.(1), (5), (8) din Legea nr.1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (în continuare - Legea nr.1308/1997): (1) Prețul normativ al pământului se stabilește la vânzarea-cumpărarea terenurilor, la arendarea lor, precum și în alte cazuri ce țin de activitatea economică. (5) Prețul normativ al terenurilor cu destinație agricolă, al loturilor de pământ de pe lângă casă și al loturilor pomicole se calculează pornind de la tarifele specificate la poziția I din anexă. (8) Plata anuală de arendă a terenurilor proprietate publică se stabilește în funcție de destinația terenurilor arendate. Ea constituie nu mai puțin de 2% și nu mai mult de 10% din prețul normativ al pământului calculat pentru destinația respectivă, cu excepția cazurilor prevăzute la alin. (9), (10) și (11).

Similar, pct.1 la Nota din Anexa la Legea nr.1308/1997, prevede că: 1.Prețul normativ al terenurilor cu destinație agricolă se va calcula în funcție de fertilitatea medie a solului stabilită pentru orașul, satul (comuna) respectiv(ă) sau, la cererea proprietarului, în funcție de fertilitatea solului stabilită pentru terenul respectiv. Anume din atare considerente, nu urmează a fi confundată bonitatea medie a

solului, indicată în scopul calculării prețului normativ al chiriei anuale a terenului agricol, cu bonitatea medie factologică a terenului transmis în arendă către Grand Oil S.R.L.

Concluzionează că, pentru a demonstra bonitatea factologică inițială și ulterioară a terenului transmis în arendă către Grand Oil S.R.L., A.P.P. urma să se adreseze către instituția publică republicană - Institutul de Pedologie, Agrochimie și Protecție a Solului Nicolae Dimo, în vederea prelevării probelor de sol și efectuării unei cercetări pedologice în vederea determinării bonității medii a terenului cu nr.cadastral \*\*\*\*\*.

Asupra terenului cu nr.cadastral \*\*\*\*\*, într-adevăr au fost săvârșite fapte de depozitare a deșeurilor și materialelor de construcții, însă aceste fapte au fost săvârșite înainte de transmitere în arendă a terenului către Grand Oil S.R.L. La această constatare, se poate foarte ușor de ajuns, examinând un mijloc public de informare, credibilitatea căruia este incontestabilă, și anume imaginile examinate cronologic, în timp, ale sectorului de teren în cauză, luate de obiectivele foto, ale sateliților cosmici și publicate prin intermediul aplicației gratuite, public accesibile - GOOGLE EARTH, în care, fiind downloadată și instalată, (instrucțiune de operare la: <https://www.youtube.com/watch?v=vwHGG1dgujc>) accesând în bara de instrumente - VIZUALIZARE, și bifând opțiunea - IMAGINI ISTORICE, se poate de examinat, în coloană ascendentă sau descendentă cronologic, starea și evoluția suprafeței a sectorului de teren, actualmente cu numărul cadastral \*\*\*\*\*, situat la intersecția \*\*\*\*\* din mun.Chișinău.

Examinând aceste imagini se observă că, prima depozitare de deșeuri a fost întreprinsă în perioada lunilor 7-10 ale anului 2011, când a fost executată săpătura pentru fundamentul primului bloc, alăturat terenului arendat în hotarele actuale, or, în imaginea luată în luna a 7-a a anului 2011, este ultima fotografiere cu terenul liber de deșeuri, depozitate ulterior, când dimensiunile depozitării deșeurilor, cresc direct proporțional cu creșterea numărului de clădiri pe terenurile alăturate.

În acest sens, reiterează reclamanta că anexează copii de pe imaginile prezentate de această aplicație publică, în număr de 12 imagini, luate în ordine cronologică, pentru toată perioada de la prima depozitare masivă, observată până la momentul actual - 2021. Ceea ce demonstrează în mod categoric aceste imagini, este faptul că la momentul semnării actului de transmitere în arendă a terenului în cauză (12.06.2019), acesta deja avea depozitate deșeuri și materiale de construcții (a se vedea imaginile luate în perioada 07.2011 - 04.2019), adică A.P.P., la data de 12.06.2019 a transmis terenul agricol, având deja depozitate deșeurile și materialele de construcții și astăzi, cu rea credință impune răspunderea pentru presupusa deteriorare a terenului, pe umerii Grand Oil S.R.L. Nici o autoritate publică responsabilă de integritatea acestui sector de teren (i.e. Poliția, Agenția Ecologică, Primăria or.Codru, Î.S. Mileștii Mici, A.P.P., Guvernul R.M. ș.a.), din

07.2011 până în 2021, nu a reacționat la poluarea acestui teren, însă când reclamanta a solicitat respectarea drepturilor sale de arendaș, contractate în iunie 2019, a fost acuzată de fapte care nu le-a întreprins.

Mai indică reclamanta că, A.P.P. putea purcede la rezoluțiunea contractului de arendă, doar prin mecanismul judiciar și anume - depunerea unei acțiuni în instanța de judecată, așa cum prevede art.14 din Legea nr.198/2003. Această regulă, este confirmată suplimentar de art.43 alin.(1), (3) din Legea nr.1543 din 25.02.1998 a cadastrului bunurilor imobile (în continuare - Legea nr.1543/1998): (1) Drepturile de folosință și de locațiune asupra bunurilor imobile, instituite pe un termen mai mare de 3 ani, precum și drepturile de arendă asupra terenurilor și asupra altor bunuri agricole, instituite pe un termen mai mare de 5 ani, sunt supuse notării obligatorii. La cererea titularilor, drepturile de locațiune/arendă pot fi notate și în cazul unor termene mai mici decât cele prevăzute de prezentul alineat. În cazul prelungirii sau modificării termenelor drepturilor de folosință, locațiune/arendă, la organul cadastral teritorial se prezintă actele justificative în acest sens. (3) Înscrierea despre folosință, locațiune/arendă se radiază la cererea uneia dintre părți: a) în cazul expirării termenului indicat în înscriere; b) la îndeplinirea condiției specificate în contract; c) în cazul rezoluțiunii contractului. Dacă contractul este rezolvat prin notificare unilaterală, radierea se face doar cu consimțământul scris al celeilalte părți; d) la decizia instanței de judecată; e) în alte cazuri prevăzute de lege.

Subliniază faptul că, logica obligării persoanei interesate să adreseze o acțiune în instanța de judecată în vederea rezoluțiunii unui contract de arendă este dictată în primul rând de speranța legitimă a arendașului, de a-și realiza până la urmă proiectul de afaceri, odată cu obținerea în arendă a unui teren, pe un termen de 25 (douăzeci și cinci) de ani.

Totodată, în cadrul unui control judiciar, instanța de judecată dispune de posibilitatea legală de a verifica caracterul întemeiat al rezoluțiunii solicitate în mod unilateral de către una din părțile contractante, astfel încât să fie evitate orice abuzuri. Or, prin punerea în balanță a intereselor părților contractante, legiuitorul a optat pentru protejarea intereselor arendașului (e.g. locator, chiriaș etc.), astfel încât, atunci când arendatorul (e.g. locatorul, chiriașul etc.), solicită rezoluțiunea unilaterală a contractului, este mai oportun de a examina legalitatea unei astfel de rezoluțiuni într-un termen de 1-2 ani, până obține o hotărâre judecătorească definitivă, decât de admis un eventual abuz din partea arendatorului, astfel încât acesta să dispună în mod unilateral rezoluțiunea contractului, iar arendașul să fie privat de perspectiva investițională și economică de care urma să beneficieze, pornind transmiterea în arendă a terenului, pe un termen de 25 (douăzeci și cinci) ani.

Tentativa de a rezoluționa contractul de arendă, prin emiterea unei decizii unilaterale, care sfidează mecanismul prevăzut de lege, constituie un alt temei, care demonstrează caracterul ilegal al deciziei A.P.P..

Cu referire la lipsa de motivare a actului administrativ, în conformitate cu art.31 Cod administrativ: actele administrative individuale și operațiunile administrative scrise trebuie să fie motivate.

Conform art.118 Cod administrativ: (1) 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. (2) 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. (3) Motivarea completă este obligatorie, este parte integrantă a actului administrativ individual și condiționează legalitatea acestuia.

Potrivit art.120 alin.(1) lit.f), h), Cod administrativ: (1) Un act administrativ individual emis sau confirmat în scris trebuie să cuprindă: f) motivarea deciziei luate, inclusiv indicarea actelor normative pentru a căror punere în aplicare se emite actul administrativ; h) informația cu privire la exercitarea căilor de atac. Dacă ar fi să ne referim la legalitatea deciziei emise de către A.P.P., în calitate de act administrativ individual defavorabil, constată că, acesta este afectat de mai multe vicii, manifestate prin, (i) lipsa motivării corespunzătoare și (ii) omisiunea indicării unor elemente de structură, fapt care denotă nulitatea acestuia și aduce atingere dreptului la apărare al S.R.L. Grand Oil.

Astfel, decizia emisă, nu conține motivarea în drept, cu privire la temeiul legal pentru emiterea actului administrativ, inclusiv formele procedurale obligatorii pe care se bazează actul și de ce, A.P.P. ar putea să dispună rezoluțiunea unilaterală a contractului de arendă, atunci când legea prevede în mod obligatoriu adresarea în instanța de judecată.

Totodată, cu referire la motivarea în fapt, actul administrativ emis, nu conține argumentele și premisele factologice aferente emiterii acestui act, în sensul prezentării probelor care demonstrează vinovăția Grand Oil S.R.L., în săvârșirea faptelor imputate

Nu în ultimul rând, având în vedere natura de act administrativ individual defavorabil a deciziei contestate, aceasta nu conține nici o mențiune cu privire la procedura administrativă care a stat la baza emiterii actului: investigații, probe, audieri, opinii ale participanților contrare conținutului final al actului etc. Or, conform art.94 Cod administrativ: (1) Înainte de emiterea unui act administrativ individual defavorabil pentru un participant sau înainte de respingerea unui act administrativ individual favorabil, participantul are dreptul să fie audiat în legătură cu faptele și circumstanțele relevante pentru actul ce urmează a fi emis. (2) Audierea poate fi făcută verbal sau în scris.

Sustine că, APP a emis decizia contestată, fără a realiza audieri pe marginea faptelor date, fapt care denotă existența unui viciu de procedură. În acest context, menționează Hotărârea din 09.11.2017 a Curții de justiție a Uniunii Europene (în continuare - “C.J.U.E.”) în cauza nr. C 46/16, în care C.J.U.E. a reiterat principiul că: [...] 40. Printre aceste cerințe, obligația de motivare a deciziilor adoptate de autoritățile naționale are o importanță deosebită, întrucât permite destinatarului lor să își apere drepturile în cele mai bune condiții posibile și să decidă în deplină cunoștință de cauză dacă este util să formuleze o acțiune împotriva acestora. Aceasta este de asemenea necesară pentru a permite instanțelor să își exercite controlul asupra legalității deciziilor menționate (a se vedea în acest sens Hotărârea din 15 octombrie 1987, Heylens și alții, 222/86, EU:C:1987:442, punctul 15).

Concluzia care se desprinde din obligația imperativă de a motiva actul administrativ, este că actul administrativ nemotivat, nu permite nici destinatarului (i.e. S.R.L. Grand Oil) și nici instanței de judecată, să se convingă de faptul că nu este o decizie arbitrară și care nu permite destinatarului să-și valorifice pe deplin dreptul la apărare și dreptul de acces la un tribunal. Or, conform art.16 Cod administrativ: (1) Dreptul discreționar al autorității publice reprezintă posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluții posibile corespunzătoare scopului legii atunci când aplică o dispoziție legală. (2) Exercițarea dreptului discreționar nu permite desfășurarea unei activități administrative arbitrare.

Nu în ultimul rând, motivarea corespunzătoare a actului administrativ, conform Codului administrativ, condiționează legalitatea acestuia, iar în lipsa acesteia, actul administrativ nemotivat este afectat de viciu și în esență nul.

Cu referire la respectarea principiului legalității, Curtea Constituțională a statuat în Hotărârea nr.22 din 16.07.2015 că: [...] 50. Curtea notează importanța principiului statului de drept pentru o societate democratică. Potrivit acestui principiu, autoritățile statale trebuie să respecte dispozițiile legale în vigoare și să se supună principiilor fundamentale ale Constituției. 51. Curtea relevă că la baza statului de drept, consacrat de articolul 1 alin. (3) din Constituție, stă principiul legalității. Nici o lege și nici un alt act juridic care contravine prevederilor Constituției nu are putere juridică (articolul 7 din Constituție), iar respectarea

legilor care nu contravin în mod vădit Constituției este obligatorie. 52. Importanța principiului legalității presupune, așadar, respectarea legilor, această exigență fiind impusă nu doar indivizilor sau persoanelor juridice private, ci și autorităților și instituțiilor publice. În măsura în care legalitatea vizează actele agenților publici, este important ca aceștia să acționeze în limita atribuțiilor care le-au fost acordate (Raportul privind preeminența dreptului, adoptat de Comisia de la Veneția la cea de-a 86 sesiune plenară, 2011, § 42 ).

Cu referire la exercitarea dreptului discreționar într-un mod arbitrar, citând prevederile art. art. 16, 21, 92, 137 alin.(1)-(2), 225 alin.(2) din Codul administrativ, susține reclamanta cu referire la limitele de control a legalității actului administrativ în cadrul procedurii de contencios administrativ, decizia emisă, reprezintă o manifestare a dreptului discreționar, exercitat de către A.P.P., în calitate de autoritate publică: (i) fără a fi luate în considerare toate faptele relevante; (ii) cu încălcarea limitelor legale ale dreptului discreționar; (iii) contrar scopului acordat prin lege.

Cu referire la adoptarea unei măsuri disproporționale, invocă reclamanta prevederile art. 29 din Codul administrativ, care stipulează că (1) Orice măsură întreprinsă de autoritățile publice prin care se afectează drepturile sau libertățile prevăzute de lege trebuie să corespundă principiului proporționalității. (2) O măsură întreprinsă de autoritățile publice este proporțională dacă: a) este potrivită pentru atingerea scopului urmărit în temeiul împuternicirii atribuite prin lege; b) este necesară pentru atingerea scopului; c) este rezonabilă. (3) Măsura întreprinsă de autoritățile publice este una rezonabilă dacă ingerința produsă prin ea nu este disproporțională în raport cu scopul urmărit.

Cu referire la violarea dreptului de proprietate al Grand Oil S.R.L., menționează reclamanta că principiile de protecție a bunei-credințe și a dreptului de proprietate privată, au fost dezvoltate într-o cauză de condamnare recentă a Republicii Moldova (cauza Arzamazova c. Republicii Moldova, nr. 38639/14 din 04.08.2020, §§ 47-54), unde înaltul For European, a constatat încălcarea art. 1 din Protocolul nr. 1 al C.E.D.O., pentru faptul că, autoritățile moldave, au anulat dreptul de proprietate a petentului, obținut printr-un act administrativ și subsecvent contract de vânzare- cumpărare, (i) prin neglijarea faptului că ultima a fost un dobânditor de bună-credință, fără a răsturna această prezumție, cât și (ii) prin plasarea unei sarcini excesive pe umerii petentului.

Susține reclamanta că, prin decizia emisă, APP aduce o ingerință în dreptul de proprietate al S.R.L. Grand Oil și anume asupra (a) contractului de arendă și (b) speranței legitime de a realiza proiectul agroindustrial, care de altfel constituie adevărate bunuri în sensul C.t.E.D.O. și respectiv în sensul dreptului național, iar ingerința adusă acestora și drepturilor care acestea le conferă, duce inevitabil la violarea dreptului de proprietate al întreprinderii S.R.L. Grand Oil. În jurisprudența

sa bine stabilită, printre altele în cauza Oneryildiz c. Turciei, Curtea Europeană a Drepturilor Omului (în continuare - "C.t.E.D.O."), a reiterat: [...] 124. Curtea reamintește că noțiunea de "bun" prevăzută în prima parte a articolului 1 al Protocolului nr. 1 are un conținut autonom, care nu se limitează numai la proprietatea asupra bunurilor corporale și care este independent de calificările formale din dreptul intern: ceea ce contează este de a examina dacă circumstanțele unei anumite cauze, analizate în ansamblul lor, pot fi recunoscute ca făcând reclamantul titular al interesului substanțial protejat prin această dispoziție (a se vedea, mutatis mutandis, Ywierzinski c. Poloniei, nr. 34049/96, paragraf 63, CEDO 2001-VI). Astfel, pe lângă bunurile corporale, anumite alte drepturi și cote-interese din acțiuni pot fi considerate ca "drepturi de proprietate" și, deci, ca "bunuri" în sensul acestei prevederi (hotărârile Iatridis c. Greciei [GC], nr. 31107/96, paragraf 54, CEDO 1999-II, și Beyeler c. Italiei [GC], nr. 33202/906, paragraf 100, CEDO 2000-I). Noțiunea de "bunuri" nu se limitează nici la "bunurile curente" și poate acoperi valori patrimoniale, inclusiv creanțe, în virtutea cărora reclamantul poate pretinde că ar fi avut cel puțin "o speranță legitimă" și justificată de a obține o beneficiere efectivă de dreptul său de proprietate (a se vedea, spre exemplu, Prince Hans-Adam 11 de Liechtenstein c. Germaniei [GC], nr. 42527/98, paragraf 83, CEDO 2001-VIII).

În cauza Pine Valley Developments L.t.d. and Others v. Irlandei, C.t.E.D.O., a recunoscut că, un certificat de urbanism este acoperit de noțiunea de „bun”, iar reclamantii au cel puțin o speranță legitimă de a-și vedea realizat planul lor de amenajare și deci trebuie de văzut în sensul art.1, Protocolul nr.1, un element al dreptului de proprietate.

În cauza Stretch c. Regatului Unit (nr. 44277/98, § 35, 24 iunie 2003) Curtea a constatat că, la momentul încheierii unui contract de locațiune a unui teren, acesta conținea o clauză privind dreptul reclamantului de a cere prelungirea contractului la expirarea termenului inițial. La momentul semnării contractului nici o parte nu era conștientă de careva obstacole legale privind înserarea acestei clauze și că reclamantul în mod clar se aștepta la prelungirea lui, iar autoritatea publică a ridicat problema și a refuzat prelungirea contractului din cauza că la încheierea contractului autoritatea publică nu avea dreptul să însereze clauza de prelungire - la o etapă foarte târzie. Odată ce autoritatea publică a considerat că avea împuterniciri de a prevedea o asemenea clauză în contract, nu apare ca nerezonabil faptul că și reclamantul împreună cu consilierii săi juridici să aibă aceiași părere. În aceste circumstanțe s-a produs încălcarea art. 1, Protocolul nr. 1.

Cu referire la erorile statului care nu pot fi plasate pe umerii privaților, aduce la cunoștință faptul că, pe parcursul procedurilor administrative care au vizat încheierea contractului de arendă, S.R.L. Grand Oil, a acționat cu bună-credință, conformându-se tuturor cerințelor impuse de legislație și de către autoritatea

publică. În contextul dat, pretinsele “iregularități”, “neconformități” invocate de către A.P.P., nicidecum nu pot fi puse pe umerii beneficiarului contractului de arendă, S.R.L. Grand Oil. Or, S.R.L. Grand Oil, nu este autoritatea care veghează legalitatea acțiunilor autorităților publice și nici nu poate purta vreo vină pentru eventualele “omisiuni”, care pot face obiectul unor investigații ulterioare.

Relevă că, „Grand Oil” SRL s-a adresat în mod oficial cu cerere către autoritatea emitentă, s-a conformat întru totul cerințelor legale și a obținut dreptul la încheierea contractului de arendă, în scopul edificării complexului agroindustrial. Totodată, omisiunea autorităților publice, de a conserva potențialul productiv al terenului nominalizat, reprezintă o circumstanță care incubă în mod exclusiv acestor autorități și nicidecum nu poate fi plasată pe umerii privați a „Grand Oil” SRL.

În contextul dat, consideră pe deplin pertinent și concludent, precedentul C.t.E.D.O., cauza Gladysheva vs. Rusia, unde înaltul for european, a statuat cu titlu de principiu că: 80. [...] greșelile și erorile autorităților statale, urmează să servească interesului persoanelor afectate, în special, unde alte interese conflictuale nu sunt la mijloc. Cu alte cuvinte, riscul pentru orice greșeală făcut de către Autoritățile Statale, urmează să cadă pe umerii Statului și erorile nu urmează a fi remediate din contul persoanelor vizate (a se vedea Gashi, citată supra, § 40, și, mutatis mutandis, Radchikov c. Rusiei, nr. 65582/01, § 50, 24 Mai 2007).

Într-o altă cauză pertinentă și concludentă (Moskal c. Poloniei, 15 septembrie 2009), C.t.E.D.O., iarăși a reținut cu titlu de principiu că:

73. Curtea, luând în considerare importanța justiției sociale, consideră că, ca principiu general, autoritățile publice nu urmează a fi private de posibilitatea lor de a corecta erorile comise, chiar și acele care rezultă din neglijența lor personală.

[...] În pofida acestor considerente importante, Curtea trebuie totuși să observe că, principiul enunțat supra, nu trebuie să prevaleze în situația în care un individ vizat urmează să suporte o sarcină excesivă, ca urmare a unei măsuri, care îl privează de un anumit beneficiu.

Dacă o anumită greșeală a fost comisă de către autoritățile statale de sine stătător, fără vinovăția persoanelor terțe, o abordare diferită a proporționalității urmează a fi luată în considerare, în scopul determinării dacă sarcina pusă pe seama petentului a fost una excesivă.

Aplicând principiile date în prezenta speță, observă că, emiterea deciziei contestate, cumulat cu erorile și omisiunile vădite, care au fost admise de către autoritatea emitentă, echivalează nu doar cu o ingerință în dreptul de proprietate al acestuia, dar și cu plasarea unei sarcini excesive pe umerii S.R.L. Grand Oil, în contextul în care, se urmărește scopul ca, erorile și omisiunile, admise de către autoritatea emitentă, să fie remediate în mod exclusiv din contul S.R.L. Grand Oil, prin imposibilitatea demarării lucrărilor de construcție (!).

Cu referire la puterea lucrului decis a actelor administrative și securitatea raporturilor juridice, reiterează reclamanta faptul că, H.G. nr.140/2019 și contractul de arendă, au fost obținute în anul 2021. La caz, H.G. nr.140/2019 și contractul de arendă, reprezintă veritabile acte administrative individuale favorabile.

Potrivit art.10 alin.(1) Cod administrativ: (1) Actul administrativ individual este orice dispoziție, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Conform art.11 alin.(1) lit.b), Cod administrativ: (1) Actele administrative individuale pot fi: b) acte favorabile - actele care creează destinatarilor săi un beneficiu sau un avantaj de orice fel.

Potrivit art.30 Cod administrativ: (1) Autoritățile publice nu pot întreprinde măsuri cu efect retroactiv, cu excepția cazurilor prevăzute de lege. (2) Autoritățile publice nu pot întreprinde măsuri care să afecteze situațiile juridice definitive sau drepturile dobândite, decât în situații în care, în condițiile stabilite de lege, acest lucru este absolut necesar pentru interesul public.

În continuare, art.140 Cod administrativ, prevede în mod explicit că: un act administrativ individual obține puterea lucrului decis atunci când nu mai poate fi contestat nici pe cale prealabilă, nici prin acțiune în instanța de judecată competentă. Dacă un act administrativ individual are mai mulți destinatari sau mai multe persoane sunt afectate de acesta, puterea lucrului decis poate surveni în momente diferite pentru fiecare din aceste persoane.

Astfel, actele permissive deținute de către S.R.L. Grand Oil, se bucură de puterea lucrului decis, fapt care, impregnează caracterul definitiv al drepturilor pe care le conferă.

Respectiv, reieșind din faptul că, autoritatea emitentă a cunoscut despre existența actelor permissive încă din anul 2019, întreprinderea unor măsuri ce vizează negarea acestor drepturi, care au dobândit un caracter definitiv, contravine securității raporturilor juridice (!).

În contextul dat, CtEDO a menționat că, anihilarea efectelor puterii lucrului decis care le comportă un act administrativ individual, emis de o autoritate publică, echivalează cu încălcarea principiului securității juridice, garantat de Convenția Europeană a Drepturilor Omului (a se vedea, § 82, cauza Moskal c. Polonia, din 15.09.2009 și § 89, cauza Belane Nagy v. Ungaria, din 13.12.2016).

#### **Hotărârea instanței de fond ce constituie obiectul apelului:**

**Prin hotărârea Judecătoriai Chișinău, sediul Rîșcani din 23 mai 2023, s-a respins ca neîntemeiată acțiunea în contencios administrativ înaintată de Grand Oil SRL împotriva Agenției Proprietății Publice privind anularea actului administrativ individual defavorabil – declarației de rezoluțiune**

nr.\*\*\*\*\* din 09.06.2021 și a deciziei adoptate în procedura prealabilă – deciziei nr.\*\*\*\*\* din 03.08.2021, emise de Agenția Proprietății Publice.

**Verificarea admisibilității apelului:**

Invocând ilegalitatea hotărârii instanței de fond, la 13 iunie 2023, SRL ”Grand Oil”, prin intermediul avocatului Vasile Josan a depus apel nemotivat asupra hotărârii Judecătoreiei Chișinău, sediul Rîșcani din 23 mai 2023.

*În conformitate cu prevederile art. 232 alin. (1) Cod administrativ, apelul se depune la instanța de judecată care a emis hotărîrea contestată în termen de 30 de zile de la pronunțarea dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu stabilește un termen mai mic. Instanța de judecată care a emis hotărîrea contestată transmite neîntârziat apelul împreună cu dosarul judiciar, după motivarea hotărîrii, instanței de apel.*

La caz, din materialele cauzei rezultă că, hotărîrea instanței de fond a fost pronunțată public la 23 mai 2023, iar cererea de apel nemotivată a fost depusă la 13 iunie 2023 /f.d.98, vol.II/.

Prin urmare, Completul judiciar constată că, apelul declarat a fost depus în interiorul termenului prevăzut de legislator.

*Potrivit art. 232 alin. (2) Cod administrativ, motivarea apelului se prezintă la instanța de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărîrii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la instanța de judecată care a emis hotărîrea contestată.*

În speță, hotărârea motivată a fost notificată reprezentantului apelantei la data de 23 august 2023 /f.d.100, vol.II/, iar motivarea apelului a fost depusă la 21 septembrie 2023, adică cu respectarea prevederilor art. 232 alin. (2) Cod administrativ.

**Argumentele apelantului vis-a-vis de pretinsa ilegalitate a hotărîrii atacate cu apel:**

În susținerea apelului, reprezentantul apelantului SRL ”Grand Oil”, avocatul Vasile Josanu, a reiterat argumentele de fapt și de drept indicate în acțiunea depusă, menționând că, prima instanță eronat a conchis asupra netemeinicii revendicărilor formulate în cererea de chemare în judecată. A solicitat admiterea apelului, casarea hotărîrii instanței de fond, cu emiterea unei noi decizii prin care pretențiile formulate în acțiune să fie admise integral.

**Argumentele părții intimat vis-a-vis de apelul declarat:**

Prin referința depusă la data de 11.10.2024, Agenției Proprietății Publice a solicitat respingerea apelului declarat de SRL ”Grand Oil”, cu menținerea hotărîrii Judecătoreiei Chișinău, sediul Rîșcani din 23 mai 2023, ca fiind legală și întemeiată.

**Argumentele participanților invocate în cadrul judecării apelului:**

Reprezentantul apelantei SRL "Grand Oil", avocatul Josanu Vasile, în ședința instanței de apel a solicitat admiterea apelului pe motivele invocate, casarea hotărârii Judecătoreiei Chișinău, sediul Rîșcani din 23 mai 2023, cu emiterea unei noi decizii prin care pretențiile din acțiune să fie admise integral.

Reprezentantul intimatului Agenția Proprietății Publice, Cristina Procopovici în ședința instanței de apel a susținut argumentele indicate în referința depusă, a pledat pentru respingerea apelului declarat de SRL "Grand Oil", cu menținerea hotărârii Judecătoreiei Chișinău, sediul Rîșcani din 23 mai 2023, ca fiind legală și întemeiată.

*Audiind participanții la proces, studiind materialele dosarului și înscrisurile administrate, verificând argumentele expuse în cererea de apel, Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Centru conluionează că, apelul declarat de SRL "Grand Oil" este neîntemeiat și urmează a fi respins, cu menținerea hotărârii Judecătoreiei Chișinău, sediul Rîșcani din 23 mai 2023, reieșind din următoarele considerente.*

**Aprecierea instanței de apel a argumentelor părților și cadrului legal aplicabil spetei:**

**În conformitate cu prevederile art. 195 Cod administrativ, procedura acțiunii în contenciosul administrativ se desfășoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepția art.169–171.**

**Potrivit dispozițiilor art.219 alin.(1), (3) Cod 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. (3) 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.**

**În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, examinînd cererea de apel, instanța de apel adoptă una dintre următoarele decizii- respinge apelul.**

**Conform art. 239 Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.**

**În temeiul art.240 alin.(1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.**

Hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanțele care au importanță la soluționarea cauzei și care au fost verificate în ședința de judecată multilateral, complet, fiind elucidate probele privind circumstanțele constatate ale cauzei.

Prevederile legale enunțate impun în mod expres, obligația instanței de apel să verifice circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite și este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei și să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Respectiv, conform practicii CEDO instanța de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii și să nu se limiteze doar la însușirea motivelor și concluziilor date de instanța inferioară. (*Hirro Balani c. Spaniei*, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; *Georgiadis v. Greciei* nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

Completul de Contencios Administrativ al Curții de Apel Centru, analizând legalitatea hotărârii pronunțate în raport cu prevederile art.225 Cod administrativ; art. 239 – 241 Cod de procedură civilă, constată că aceasta urmează a fi menținută, or instanța de fond, corect a elucidat și constatat circumstanțele cauzei, a verificat și apreciat obiectiv, probele prezente la materialele cauzei, stabilind corect circumstanțele de fapt și aplicând corect legislația pertinentă ce guvernează raportul litigios.

***Materialul probatoriu administrat de la dosar, denotă următoarea stare de fapt:***

**În fapt:**

Materialele cauzei atestă că, prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr.140 din 27.02.2019, Cu privire la transmiterea în arendă a unor terenuri (Monitorul Oficial nr.76-85/158 din 01.03.2019) s-a hotărât:

*1. Se transmite în arendă porțiunile de teren din terenul cu nr.cadastral \*\*\*\*\*, proprietate publică a statului, domeniul public aflat în folosința ÎS,,CVC Mileștii Mici” către SRL ”Grand Oil”, porțiunea de teren cu suprafața de 5,00 ha din terenul cu nr.cadastral \*\*\*\*\*, situat la intersecția străzii \*\*\*\*\*, în scopul amplasării și amenajării unui complex agroindustrial pentru obiective de infrastructură a agriculturii, pe un termen de 25 de ani.*

*2. Agenția Proprietății Publice va asigura formarea prin separare a terenurilor invocate în pct.1 și transmiterea acestora în arendă prin încheierea contractelor de arendă cu SRL,,Grand Oil”, SRL,,Palan” și persoana fizică Melihova Ala, precum și monitorizarea procesului de executare a contractelor de arendă și a modului de utilizare a terenurilor respective.*

*3. Agenția Proprietății Publice va asigura constituirea comisiei de transmitere, precum și transmiterea în arendă a terenurilor menționate la pct.1, formate ca*

*obiecte distincte, în termen de 30 de zile, în conformitate cu prevederile Regulamentului cu privire la modul de transmitere a bunurilor proprietate publică, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr.901/2015. 4.Plata pentru arenda terenurilor agricole va fi determinată conform Legii nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare a pămîntului, iar mijloacele financiare încasate din arendă vor fi transferate în bugetul de stat.*

La data de 12 iunie 2019, între Agenția Proprietății Publice, în calitate de arendator și SRL „Grand Oil”, în calitate de arendaș a fost încheiat contractul nr.8 de arendă potrivit căruia părțile au convenit în pct.1.2. că arendatorul transmite în arendă, iar arendașul primește contra plată în posesie și folosință temporară terenul proprietate publică de stat cu suprafața de 5,00 ha, situat la intersecția străzii \*\*\*\*\*, cu număr cadastral \*\*\*\*\*, nou format din terenul cu nr.cadastral \*\*\*\*\*, denumit în continuare teren, care va fi folosit în scopul amplasării și amenajării unui complex agroindustrial pentru obiective de infrastructură a agriculturii (f.d.34-36, vol.I).

Prin actul de transmitere în arendă a terenului cu suprafața de 5,00 ha situat la intersecția străzii \*\*\*\*\*, numărul cadastral \*\*\*\*\*, Agenția Proprietății Publice în calitate de arendator a transmis, iar SRL „Grand Oil” în calitate de arendaș a primit în arendă terenul cu numărul cadastral \*\*\*\*\*, suprafața de 5,00 ha, situat la intersecția străzii \*\*\*\*\*. 2. Terenul este liber de plantații perene și construcții (f.d.37, vol.I).

Potrivit pct.4 din borderoul de calcul al prețului de arendă a terenului agricol (parte integrantă a contractului de arendă), s-a stabilit că bonitatea medie a solului, stabilită pe republică pentru terenurile cu destinație agricolă, pentru terenul respectiv, constituie 65 grade (f.d.38, vol.I).

Prin declarația de rezoluțiune nr.\*\*\*\*\* din 09.06.2021, Agenția Proprietății Publice a comunicat SRL „Grand Oil” că, *din materialele acumulate și prezentate Agenției de către Inspectoratul pentru Protecția Mediului, și din constatările efectuate la fața locului, rezultă că potențialul productiv al lotului de teren agricol nr.cadastral \*\*\*\*\*, ce constituie obiectul contractului de arendă nr.8 din 12.06.2019, a fost distrus complet prin acoperirea cu deșeuri din construcții și demolări.* Astfel fiind, neonorarea de către arendaș a obligației de menținere a potențialului productiv a terenului agricol nr.cadastral \*\*\*\*\* constituie o încălcare de către acesta a respectivei obligații contractuale. În acest context, a subliniat autoritatea pârâtă că menținerea potențialului productiv al unui teren cu destinație agricolă transmis în arendă, ține de esența contractului de arendă, deoarece distrugerea fertilității solului face imposibilă utilizarea ulterioară a terenului conform destinației. *Reieșind din cele expuse, dat fiind faptul că arendașul SC „Grand Oil” SRL nu și-a onorat o obligație contractuală ce ține de esența contractului, Agenția Proprietății Publice, în calitate sa de arendator în cadrul*

*contractului de arendă nr.8 din 12.06.2019, privind transmiterea în posesie și folosință a terenului cu destinație agricolă, nr.cadastral \*\*\*\*\*, a declarat rezoluțiunea contractului nominalizat, rezoluțiune care-și produce efectele de la recepționarea prezentei declarații de către arendaș. Subsidiar, a solicitat, într-un termen de 7 zile de la recepționarea prezentei declarații, restituirea posesiei terenului cu nr. cadastral \*\*\*\*\*, în starea în care a fost transmis arendașului la încheierea contractului de arendă, inclusiv prin efectuarea înregistrărilor corespunzătoare în Registrul Bunurilor Imobile (f.d.22-24, vol.I).*

La 04.11.2021 și 24.12.2021, SRL „Grand Oil” s-a adresat Agenției Proprietății Publice cu notificări de a soluționa litigiul pe cale amiabilă și inițierea unui dialog între părți pentru a fi găsită soluția cea mai optimă, prin care să fie evitată cauzarea de prejudicii pentru ambele părți (f.d.7-8, 11, vol.II).

Prin răspunsul Agenției Proprietății Publice nr.05-05-37 din 04.01.2022, reclamantul a fost atenționat că reieșind din contractul de arendă, precum și prevederile art.1296 alin.(1) Cod civil, Agenția Proprietății Publice nu și-a asumat obligația de a oferi suportul administrativ necesar pentru schimbarea modului de folosință a terenului transmis în arendă. Mai mult ca atât, terenul cu nr.cadastral \*\*\*\*\* și \*\*\*\*\* fac parte din cele enumerate în Legea nr.668/95, prin care a fost aprobată Lista unităților ale căror terenuri destinate agriculturii rămân în proprietatea statului, neputând fi înstrăinate, și astfel fac parte din domeniul public al statului. Reieșind din aceasta, pentru schimbarea modului de folosință a terenului transmis în arendă SC„Grand Oil”SRL, urmează a fi modificată Legea nr.668/95, atribuție care depășește sfera de competență a Agenției Proprietății publice. Drept motiv pentru emiterea declarației de rezoluțiune nr.\*\*\*\*\* din 09.06.2021 a servit neexecutarea obligațiilor contractuale de către arendaș, și anume a celei prevăzute de art.1296 alin.(3) lit.b) Cod civil, în conformitate cu care arendașul este obligat să mențină potențialul productiv al bunurilor arendate, în cazul terenului nr.cadastral \*\*\*\*\* fiind constatată degradarea acestuia, prin acoperirea cu deșeuri din construcții și demolări. Astfel fiind, culpa ce a determinat încetarea prin rezoluțiune a contractului de arendă nr.8 din 12.06.2019 este a arendașului SC„Grand Oil”SRL, acesta neputând pretinde de la arendator vreo despăgubire rezultată din respectiva încetare a contractului (f.d.9-10, vol.II).

La data de 25.06.2021, SRL ”Grand Oil” s-a adresat cu o cerere prealabilă către Agenția Proprietății Publice prin care a solicitat anularea/revocarea deciziei nr.\*\*\*\*\* din 09.06.2021 (f.d.25-28, vol.I).

Prin răspunsul Agenției Proprietății Publice nr.\*\*\*\*\* din 03.08.2021, cererea reclamantului nu a fost satisfăcută, fiind relatat reclamantului că terenul cu nr.cadastral \*\*\*\*\*, ce constituie obiect al contractului de arendă nr.8 din 12.06.2019, s-a format prin separarea din terenul cu nr. cadastral \*\*\*\*\* care, anterior încheierii contractului menționat, de asemenea s-a aflat în arendă la

SC„Grand Oil” SRL, în baza contractului de arendă nr.\*\*\*\*\* din 01.11.2017. În conformitate cu actul de predare-preluare a terenului nr.\*\*\*\*\* către SC„Grand Oil”SRL, bonitatea solului acestuia constituie 70 puncte, această valoare fiind valabilă și pentru terenul cu nr.cadastral \*\*\*\*\*. Corespunzător, eventuala deteriorare a potențialului productiv al terenului cu nr.cadastral \*\*\*\*\*, până la separarea din terenul cu nr.cadastral \*\*\*\*\*, este imputabil tot SC„Grand Oil”SRL, care deținea calitatea de arendaș al respectivului teren anterior semnării contractului de arendă nr.8 din 12.06.2019 (f.d.30-31, vol.I).

### **Admisibilitatea acțiunii:**

#### **Prevederi relevante ale Codului administrative sunt următoarele:**

##### ***Articolul 20. Acțiunea în contencios administrativ***

*Dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acțiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanțele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.*

##### ***Articolul 206. Felurile acțiunilor în contencios administrativ***

*(1) O acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru:*

*a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acțiune în contestare);*

Reieșind din cerințele formulate, rezultă că, acțiunea reclamantului este una în contestare.

***Articolul 191. Competența jurisdicțională pentru acțiunea în contencios administrativ***

*(1) Cu excepția cazurilor prevăzute la alin.(2) și (3), judecătoriiile soluționează în fond toate acțiunile în contencios administrativ.*

***Articolul 196. Competența teritorială pentru acțiunea în contencios administrativ***

*(1) Acțiunea în contencios administrativ se depune la instanța de judecată în a cărei rază teritorială își are sediul autoritatea publică care a desfășurat activitatea administrativă contestată, dacă legea nu prevede altfel.*

Ținând cont de obiectul acțiunii și având în vedere prevederile art.191 alin.(1) Cod administrativ, examinarea prezentei cauze ține de competența Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, or obiectul acesteia nu se regăsește în excepțiile de la alin.(2) și (3) a art.191 Cod administrativ.

Astfel, acțiunea în contencios administrativ a fost înaintată de reclamant cu respectarea competenței jurisdicționale și teritoriale.

##### ***Articolul 17. Dreptul vătămat***

*Drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.*

**Articolul 39. Accesul liber la justiție**

(1) Controlul judecătoresc al activității administrative este garantat și nu poate fi îngrădit.

(2) Orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art.17 sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanței de judecată competente.

**Articolul 189. Înaintarea acțiunii în contencios administrativ**

(1) Orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ.

**Articolul 10. Actul administrativ individual**

(1) Actul administrativ individual este orice dispoziție, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

**Articolul 11. Categoriile actelor administrative individuale**

(1) Actele administrative individuale pot fi:

a) acte defavorabile – actele care impun destinatarilor lor obligații, sancțiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat;

Instanța de apel remarcă că, actele administrative contestate – declarația de rezoluțiune a APP nr.\*\*\*\*\* din 09.06.2021 și a deciziei de soluționare a cererii prelabile – nr.\*\*\*\*\* din 03.08.2021, constituie acte administrative defavorabile reclamantei.

**Articolul 19. Cererea prelabilă**

Cererea prelabilă este instituția care oferă o cale de soluționare prejudiciară a litigiilor administrative.

**Articolul 162. Scopul procedurii prelabile**

(1) Procedura prelabilă urmărește scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale.

(2) Dacă autoritatea publică nu soluționează petiția în termenele prevăzute de prezentul cod, persoana afectată este în drept să depună cerere prelabilă.

(3) Cererea prelabilă poate fi îndreptată spre:

a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual ilegal sau nul;

b) emiterea unui act administrativ individual.

**Articolul 208. Respectarea procedurii prelabile**

(1) Până la înaintarea acțiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prelabilă, cu excepțiile prevăzute de lege.

După cum rezultă din materialele cauzei elucidate anterior, urmează că, cauza dată este exceptată de la respectarea procedurii prealabile.

**Articolul 209.** *Termenul de înaintare a acțiunii în contencios administrativ*

*(1) Acțiunea în contestare și acțiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la:*

*b) data comunicării sau notificării actului administrativ individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă.*

Astfel, coroborând prevederile normelor legale citate anterior, cu circumstanțele de fapt ale cauzei, Completul judiciar statuează că, în temeiul prevederilor art. 209 alin. (2) Cod administrativ, acțiunea înaintată de SRL ”Grand Oil” la 13.08.2021, a fost depusă în instanța de contencios administrativ în termen, cât și cu respectarea procedurii prealabile, din care motive, instanța de fond corect a conchis asupra admisibilității acțiunii și a reținut spre examinare fondul cerințelor formulate în acțiune.

**Referitor la fondul acțiunii.**

**Prevederi relevante ale Codului administrative sunt următoarele:**

**Articolul 224.** *Hotărârile instanței de judecată*

*(1) Examinînd acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri:*

*a) în baza unei acțiuni în contestare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual, precum și o eventuală decizie de soluționare a cererii prealabile, dacă acestea sînt ilegale și prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale;*

*f) respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la lit.a)–e).*

Prin hotărârea **Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 23 mai 2023**, s-a respins ca neîntemeiată acțiunea în contencios administrativ înaintată de Grand Oil”SRL împotriva Agenției Proprietății Publice privind anularea actului administrativ individual defavorabil – declarației de rezoluțiune nr.\*\*\*\*\* din 09.06.2021 și a deciziei adoptate în procedura prealabilă – deciziei nr.\*\*\*\*\* din 03.08.2021, emise de Agenția Proprietății Publice.

Judecând cauza în ordine de apel, Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Centru conchide că soluția fondului este una întemeiată, urmând a fi menținută, din considerentele ce vor fi expuse în continuare.

**LEGISLAȚIA PERTINENTĂ**

**Codul civil al Republicii Moldova nr.1107-XV din 06.06.2002, Republicat: Monitorul Oficial al R.Moldova nr.66-75 art.132 din 01.03.2019, Monitorul Oficial al R.Moldova nr.82-86 art.661 din 22.06.2002:**

**Articolul 916.** Rezoluțiunea pentru neexecutare esențială

(1) Creditorul are dreptul la rezoluțiune dacă neexecutarea de către debitor a obligației contractuale este esențială.

(2) Neexecutarea obligației contractuale este esențială în unul dintre următoarele cazuri:

a) ea privează în mod substanțial creditorul de ceea ce se putea aștepta în baza contractului, în raport cu întregul raport contractual sau tranșa supusă rezoluțiunii, cu excepția cazului în care la momentul încheierii contractului debitorul nu a prevăzut și nici nu putea să prevadă în mod rezonabil acel rezultat;

b) executarea întocmai a obligației ține de esența contractului;

c) ea este intenționată sau din culpă gravă;

d) dacă creditorului motiv să creadă că nu poate conta pe executarea din partea debitorului în viitor.

#### **Articolul 916.** Declarația de rezoluțiune

(1) Dreptul la rezoluțiune se exercită de către partea îndreptățită prin declarație scrisă notificată celeilalte părți contractante.

(2) Partea îndreptățită, dacă invocă un interes justificat, poate, în locul rezoluțiunii conform alin.(1), să ceară instanței de judecată să declare rezoluțiunea prin hotărâre judecătorească. În condițiile Codului de procedură civilă, partea îndreptățită poate modifica acțiunea în declarare a rezoluțiunii într-o acțiune în executare silită a obligației contractuale și invers.

(3) În cazul în care notificarea făcută conform art.917 prevede rezoluțiunea deplin drept dacă debitorul nu execută în termenul suplimentar acordat prin notificare, rezoluțiunea operează, fără vreo altă declarație, la expirarea respectivului termen sau a unei perioade rezonabile după notificare (care trebuie să fie mai lungă decât termenul acordat prin notificare).

#### **Articolul 1082.** Întregirea efectelor contractului

(1) Contractul produce nu doar drepturile, obligațiile și alte efecte juridice stipulate expres de părți, dar și efectele juridice care rezultă, în următoarea ordine, din:

a) dispozițiile legale imperative;

b) dispozițiile legale dispozitive, în măsura în care de la ele nu s-a derogat;

c) practicile statornicite între părți și uzanțele aplicabile;

d) principiul bunei-credințe și cel al echității.

(2) Dispozițiile legale imperative substituie clauzele care contravin lor, sub rezerva dispozițiilor legale în materie de nulitate.

(3) Contractul produce efectele rezultate din sursele prevăzute la alin.(1) lit.c) și d) în măsura în care ele sînt compatibile cu natura și scopul contractului, precum și cu circumstanțele în care a fost încheiat contractul.

#### **Articolul 1084.** Rezoluțiunea

(1) Un contract nu poate fi rezolvit decât în temeiurile prevăzute de lege sau prin acordul părților.

(2) Una sau ambele părți își pot rezerva în mod expres prin contract dreptul la rezoluțiune pentru neexecutarea obligațiilor, pentru alte motive sau fără motiv.

(3) Contractul prin care părțile provoacă rezoluțiunea (contract de rezoluțiune) trebuie să fie încheiat în forma cerută de lege pentru contractul supus rezoluțiunii.

(4) Rezoluțiunea se aplică tuturor tipurilor de contracte, indiferent de modul de executare ori durata în timp.

#### **Articolul 1288. Contractul de arendă**

(1) Prin contractul de arendă, o parte (arendator) se obligă să dea celeilalte părți (arendaș) un teren agricol și/sau alte bunuri agricole în posesie și folosință pe o durată determinată, iar aceasta se obligă să efectueze plata de arendă.

#### **Articolul 1296. Obligațiile părților**

(3) Arendașul este obligat:

a) **sa folosească bunurile arendate ca un bun proprietar, conform clauzelor contractului;**

b) **să mențină potențialul productiv al bunurilor arendate**, să le restituie, la expirarea termenului stipulat în contract, în starea corespunzătoare clauzelor contractului, ținându-se cont de gradul de uzură;

c) să achite plata pentru arendă în termenul și în modul stabilit;

d) să achite impozitele și alte plăți prevăzute de legislație, în cazul în care contractul nu prevede altfel;

e) să predea arendatorului cartea istoriei câmpurilor, întocmită cu cel puțin 3 ani până la data încetării sau rezoluțiunii arende;

f) **să respecte alte condiții prevăzute de legislație sau de contract.**

#### **Articolul 1298. Rezoluțiunea arende**

(1) Afară de alte cazuri prevăzute de lege sau contract, arendatorul are dreptul de a declara rezoluțiunea arende dacă arendașul:

a) nu a notat arenda în registrul bunurilor imobile sau, după caz, nu a înregistrat contractul în registrul contractelor de arendă în termenul prevăzut la art.1293 alin.(5);

b) refuză fără justificare să ia în arendă bunurile agricole stipulate în contract;

c) a înrăutățit starea bunurilor astfel, încât ea nu poate fi restabilită până la expirarea termenului arende.

(2) Arendașul are dreptul să declare rezoluțiunea arende în cazul în care:

a) arendatorul refuză să dea în arendă bunurile stipulate în contract, nu le-a transmis la timp ori face imposibilă exploatarea bunurilor arendate, cu excepția cazului în care aceste împrejurări sînt imputabile arendașului;

b) bunurile arendate au ajuns într-o stare inutilizabilă din cauza unor evenimente în afara controlului său.

***În conformitate cu art.29 din Codul funciar***, deținătorii de terenuri sînt obligați: să folosească terenurile în conformitate cu destinația lor; să respecte, conform recomandărilor agrotehnice, condițiile de exploatare a terenurilor, structura asolamentelor, să nu admită folosirea abuzivă a îngrășămintelor chimice și a preparatelor de fitosanitarie; să achite la timp impozitul funciar și alte plăți pentru folosirea terenurilor; să ia măsuri de prevenire și combatere a eroziunilor, a compactării solului, a alunecărilor de teren, a salinizării sau înmlăștinirii secundare, să asigure atît obținerea unei producții calitative, cît și protecția solului și sporirea fertilității lui; să respecte drepturile altor deținători de terenuri; să păstreze bornele de hotar și punctele rețelei geodezice de stat din teren; să respecte proiectul de organizare a teritoriului; să prezinte la timp autorităților administrației publice locale informațiile stabilite prin legislație, privitoare la starea și folosirea terenului; să întreprindă măsuri de combatere și prevenire a răspîndirii buruienilor.

Raportând prevederile normelor citate la circumstanțele cauzei, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru reține că, Agenția Servicii Publice a acționat în limitele prevederilor legale la emiterea deciziei contestate.

Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Centru reține că, prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr.140 din 27.02.2019, Cu privire la transmiterea în arendă a unor terenuri (Monitorul Oficial nr.76-85/158 din 01.03.2019) potrivit căreia a hotărît: 1.Se transmite în arendă porțiunile de teren din terenul cu nr.cadastral \*\*\*\*\*, proprietate publică a statului, domeniul public aflat în folosința ÎS,,CVC Mileștii Mici” către SRL,,Grand Oil”, porțiunea de teren cu suprafața de 5,00 ha din terenul cu nr.cadastral \*\*\*\*\*, situat la intersecția străzii \*\*\*\*\*, în scopul amplasării și amenajării unui complex agroindustrial pentru obiective de infrastructură a agriculturii, pe un termen de 25 de ani. 2. Agenția Proprietății Publice va asigura formarea prin separare a terenurilor invocate în pct.1 și transmiterea acestora în arendă prin încheierea contractelor de arendă cu SRL,,Grand Oil”, SRL,,Palan” și persoana fizică Melihova Ala, precum și monitorizarea procesului de executare a contractelor de arendă și a modului de utilizare a terenurilor respective. 3.Agenția Proprietății Publice va asigura constituirea comisiei de transmitere, precum și transmiterea în arendă a terenurilor menționate la pct.1, formate ca obiecte distincte, în termen de 30 de zile, în conformitate cu prevederile Regulamentului cu privire la modul de transmitere a bunurilor proprietate publică, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.901/2015. 4.Plata pentru arenda terenurilor agricole va fi determinată conform Legii nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare a pămîntului, iar mijloacele financiare încasate din arendă vor fi transferate în bugetul de stat.

La data de 12 iunie 2019, între Agenția Proprietății Publice, în calitate de arendator și SRL „Grand Oil”, în calitate de arendaș a fost încheiat contractul nr.8 de arendă potrivit căruia părțile au convenit în pct.1.2. că arendatorul transmite în arendă, iar arendașul primește contra plată în posesie și folosință temporară terenul proprietate publică de stat cu suprafața de 5,00 ha, situat la intersecția străzii \*\*\*\*\*, cu număr cadastral \*\*\*\*\*, nou format din terenul cu nr.cadastral \*\*\*\*\*, denumit în continuare teren, care va fi folosit în scopul amplasării și amenajării unui complex agroindustrial pentru obiective de infrastructură a agriculturii (f.d.34-36, vol.I).

Prin actul de transmitere în arendă a terenului cu suprafața de 5,00 ha situat la intersecția străzii \*\*\*\*\*, numărul cadastral \*\*\*\*\*, Agenția Proprietății Publice în calitate de arendator a transmis, iar SRL „Grand Oil” în calitate de arendaș a primit în arendă terenul cu numărul cadastral \*\*\*\*\*, suprafața de 5,00 ha, situat la intersecția străzii \*\*\*\*\*. 2. Terenul este liber de plantații perene și construcții (f.d.37, vol.I).

Potrivit pct.4 din borderoul de calcul al prețului de arendă a terenului agricol (parte integrantă a contractului de arendă), **s-a stabilit că bonitatea medie a solului**, stabilită pe republică pentru terenurile cu destinație agricolă, pentru terenul respectiv, **constituie 65 grade** (f.d.38, vol.I).

Prin declarația de rezoluțiune nr.\*\*\*\*\* din 09.06.2021, Agenția Proprietății Publice a comunicat SRL „Grand Oil” că, din materialele acumulate și prezentate Agenției de către Inspectoratul pentru Protecția Mediului, și din constatările efectuate la fața locului, rezultă că potențialul productiv al lotului de teren agricol nr.cadastral \*\*\*\*\*, ce constituie obiectul contractului de arendă nr.8 din 12.06.2019, a fost distrus complet prin acoperirea cu deșeuri din construcții și demolări. Astfel fiind, neonorarea de către arendaș a obligației de menținere a potențialului productiv a terenului agricol nr.cadastral \*\*\*\*\* constituie o încălcare de către acesta a respectivei obligații contractuale. În acest context, a subliniat autoritatea pârâtă că menținerea potențialului productiv al unui teren cu destinație agricolă transmis în arendă, ține de esența contractului de arendă, deoarece distrugerea fertilității solului face imposibilă utilizarea ulterioară a terenului conform destinației. Reieșind din cele expuse, dat fiind faptul că arendașul SC „Grand Oil” SRL nu și-a onorat o obligație contractuală ce ține de esența contractului, Agenția Proprietății Publice, în calitate de arendator în cadrul contractului de arendă nr.8 din 12.06.2019, privind transmiterea în posesie și folosință a terenului cu destinație agricolă, nr.cadastral \*\*\*\*\*, a declarat rezoluțiunea contractului nominalizat, rezoluțiune care-și produce efectele de la recepționarea prezentei declarații de către arendaș. Subsidiar, a solicitat, într-un termen de 7 zile de la recepționarea prezentei declarații, restituirea posesiei terenului cu nr. cadastral \*\*\*\*\*, în starea în care a fost transmis arendașului la

încheierea contractului de arendă, inclusiv prin efectuarea înregistrărilor corespunzătoare în Registrul Bunurilor Imobile (f.d.22-24, vol.I).

Conform pct.4.1. al contractului de arendă, modificarea clauzelor contractului, prelungirea sau rezilierea acestuia se efectuează cu acordul părților contractante, iar potrivit pct.4.2. din contract, *Contractul de arendă poate fi reziliat, la cererea părților*, în următoarele cazuri: a) vânzarea sau înstrăinarea terenului; b) *încălcarea de către cealaltă parte a clauzelor prezentului contract*; c) folosirea terenului arendat de către arendaș în alte condiții și scopuri decât cele stipulate în prezentul Contract; d) transmiterea în subarendă a terenului sau a unei porțiuni din aceasta, fără acordul scris al arendatorului; e) neachitarea plății de arendă după expirarea termenului de plată.

Potrivit raportului tehnic al lucrărilor complexe în scopul determinării suprafeței supuse ramblerei cu deșeuri și volumului de deșeuri depozitate pe terenul agricol, proprietate publică a statului, cu nr.\*\*\*\*\*, întocmit la 02.07.2021, de către inginerul Î.S., „Institutul de Proiectări pentru Organizare a Teritoriului”, în concluzii s-a constatat că: ***suprafața terenului afectată urmare lucrărilor de rambliere a deșeurilor pe terenul cu nr.cadastral 0100120.014, transmis în arendă către SRL „Grand Oil” constituie 3,7510 ha din total 5,0000 ha. Volumul deșeurilor depozitate pe terenul cu nr.cadastral 0100120.014 constituie 114 500 m.c.*** (f.d.88-95, vol.I).

Potrivit materialelor investigațiilor pedologice în scopul determinării stării solurilor pe suprafața de teren rambliată cu deșeuri/roci depozitate pe terenul agricol proprietate publică a statului cu numărul cadastral \*\*\*\*\*, amplasat în extravilanul or.Codru, mun.Chișinău(str.Grenoble), efectuate de Î.S., „Institutul de Proiectări pentru Organizare a Teritoriului”, în concluzii a constatat:

1. În rezultatul investigațiilor pedologice de câmp, lucrărilor de laborator și birou, comparând datele redade în tabelele 1 și 2, a fost stabilit că din învelișul de sol inițial pe terenurile (proprietate publică a statului): cu numărul cadastral: \*\*\*\*\* cu suprafața de 5,0 ha a fost afectată o suprafață de 3,2868 ha; din terenul cu nr.cad.\*\*\*\*\* din suprafața de 78,9418 ha a fost parțial afectată/deteriorată (înhumată cu roci) suprafața de 0,5364 ha.

2. Nota de bonitate medie ponderată a solului cu numărul cadastral: \*\*\*\*\* în comparație constituie: -în anul 2011-50 puncte; -în anul 2021 - 24 puncte (a fost luată în calcul suprafața formațiunilor geologice cu nota de bonitate de 5 puncte. Ca rezultat nota de bonitate medie ponderată pe sector a deminuat cu 26 puncte.

3. Nota de bonitate medie ponderată a solului pe suprafața deteriorată/înhumată a terenului cu numărul cadastral: \*\*\*\*\* în comparație constituie: -în anul 2011-30 puncte; -în anul 2021 - 5 puncte (nota de bonitate a rocilor așternute). Ca rezultat, nota de bonitate medie ponderată a solului pe suprafața afectată a diminuat cu 25 puncte.

4. Volumul stratului humifer inițial pe terenul cu nr.cad. \*\*\*\*\* constituia: în anul 2011 - 24102 m<sup>3</sup>, din care volumul stratului fertil (H<sub>1</sub>) cu conținutul de humus mai mare de 2% - 6670 m<sup>3</sup>, Volumul stratului potențial fertil (H<sub>2</sub>) cu conținutul de humus 2-1% constituie 17432 m<sup>3</sup>;

5. După investigațiile din anul 2021 pe terenul cu nr.cad. \*\*\*\*\* a fost stabilit, că volumul stratului humifer constituie 9878 m<sup>3</sup>, din care volumul stratului fertil (H<sub>1</sub>) cu conținutul de humus mai mare de 2% constituie 2992 m<sup>3</sup>, cel potențial fertil (H<sub>2</sub>) cu conținutul de humus 2-1% constituie - 6886 m<sup>3</sup>. Total au fost înhumate și decopertate 14224 m<sup>3</sup>, din care volumul stratului fertil (H<sub>1</sub>) cu conținutul de humus mai mare de 2% constituie 3678 m<sup>3</sup>, volumul stratului potențial fertil (H<sub>2</sub>) cu conținutul de humus 2-1% constituie 10546 m<sup>3</sup>.

6. Din terenul cu nr. cad. \*\*\*\*\* au fost deteriorată/înhumată suprafața de 0,5364 m<sup>3</sup>, sau 1745 m<sup>3</sup> de sol, din care volumul stratului fertil (H<sub>1</sub>) cu conținutul de humus mai mare de 2% constituie 68 m<sup>3</sup>, volumul stratului potențial fertil (H<sub>2</sub>) cu conținutul de humus 2-1% constituie 1677 m<sup>3</sup>. Lucrările pedologice pe obiectul amplasat în extravilanul or.Codru, mun. Chișinău au fost executate în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și prevederile actelor normative în vigoare. Scopul lucrărilor contractante a fost realizat în volum integru (f.d.125-152, vol.I).

Prin adresarea nr.05-05-3134 din 18.05.2021, ***Agenția Proprietății Publice a atenționat reclamantul în privința obligației de restabilire a potențialului productiv al terenului cu destinație agricolă cu nr. cadastral \*\*\*\*\****, într-un termen de 7 zile de la recepționarea notificării, în caz contrar Agenția își rezervă dreptul de a rezoluționa contractul (f.d.24-26, vol.II).

La 04.11.2021 și 24.12.2021, SRL„Grand Oil” s-a adresat Agenției Proprietății Publice cu notificări de a soluționa litigiul pe cale amiabilă și inițierea unui dialog între părți pentru a fi găsită soluția cea mai optimă, prin care să fie evitată cauzarea de prejudicii pentru ambele părți (f.d.7-8, 11, vol.II).

Prin răspunsul Agenției Proprietății Publice nr.05-05-37 din 04.01.2022, reclamantul a fost atenționat că reieșind din contractul de arendă, precum și prevederile art.1296 alin.(1) Cod civil, Agenția Proprietății Publice nu și-a asumat obligația de a oferi suportul administrativ necesar pentru schimbarea modului de folosință a terenului transmis în arendă. Mai mult ca atât, terenul cu nr.cadastral \*\*\*\*\* și \*\*\*\*\* fac parte din cele enumerate în Legea nr.668/95, prin care a fost aprobată Lista unităților ale căror terenuri destinate agriculturii rămân în proprietatea statului, neputând fi înstrăinate, și astfel fac parte din domeniul public al statului. Reieșind din aceasta, pentru schimbarea modului de folosință a terenului transmis în arendă SC„Grand Oil”SRL, urmează a fi modificată Legea nr.668/95, atribuție care depășește sfera de competență a Agenției Proprietății publice. Drept motiv pentru emiterea declarației de rezoluțiune nr.\*\*\*\*\* din 09.06.2021 a servit neexecutarea obligațiilor contractuale de către arendaș, și

anume a celei prevăzute de art.1296 alin.(3) lit.b) Cod civil, în conformitate cu care arendașul este obligat să mențină potențialul productiv al bunurilor arendate, în cazul terenului nr.cadastral \*\*\*\*\* fiind constatată degradarea acestuia, prin acoperirea cu deșeuri din construcții și demolări. Astfel fiind, culpa ce a determinat încetarea prin rezoluțiune a contractului de arendă nr.8 din 12.06.2019 este a arendașului SC „Grand Oil” SRL, acesta neputând pretinde de la arendator vreo despăgubire rezultată din respectiva încetare a contractului (f.d.9-10, vol.II).

Raportând prevederile legale enunțate, Completul judiciar reține că, Agenția Proprietății Publice în mod legal și întemeiat a decis declararea rezoluțiunii contractului de arendă nr.8 din 09.06.2021. Or, la caz se reține că, motivul rezoluțiunii constă în neexecutarea de către reclamant a unei obligații contractuale esențiale, și anume: ***de a menține potențialul productiv al terenului arendat cu destinație agricolă, fapt ce ține de esența contractului de arendă a terenului cu destinație agricolă*** în scopul amenajării unui complex agroindustrial pentru obiective de infrastructură a agriculturii.

Completul judiciar va respinge ca neîntemeiate argumentele apelantei/reclamante „Grand Oil” SRL, precum că, Agenția Proprietății Publice putea purcede la rezoluțiunea contractului de arendă, doar prin mecanismul judiciar, prin depunerea unei acțiuni în instanța de judecată, așa cum prevede art. 14 din Legea nr. 198/2003. Or, art.921 Cod civil prevede „Dreptul la rezoluțiune se exercită de către partea îndreptățită prin declarație scrisă notificată celeilalte părți contractante”.

Prin urmare, arendatorul - Agenția Proprietății Publice, în deplină legalitate a emis notificarea de rezoluțiune nr. \*\*\*\*\* din 09.06.2021. Or, prevederile art. 921 alin.(2) Cod civil confirmă faptul că în mod prioritar rezoluțiunea se efectuează prin declarație scrisă, și poate fi solicitată prin intermediul instanței de judecată, doar dacă se invocă un interes justificat „Partea îndreptățită, dacă invocă un interes justificat, poate, în locul rezoluțiunii conform alin.(1), să ceară instanței de judecată să declare rezoluțiunea prin hotărîre judecătorească”.

În acest context, instanța de apel remarcă că, Legea nr.198/2003 cu privire la arenda în agricultură nu este aplicabilă raportului juridic litigios, din motiv că legea respectivă, atât la momentul încheierii contractului de arendă, cât și la momentul emiterii notificării de rezoluțiune, era abrogată.

Articolul 13 Cod administrativ, dă definiția contractului administrativ, prevăzând că, contractul administrativ este contractul care poate da naștere, modifica sau stinge un raport juridic de drept public, dacă legea nu prevede altfel.

Conform art.154 Cod administrativ, (1) Un raport juridic în domeniul dreptului public poate fi întemeiat, modificat sau stins prin contract administrativ, dacă aceasta nu contravine prevederilor legii. În special, autoritatea publică poate

încheia, în locul emiterii unui act administrativ individual, un contract administrativ cu persoana căreia i-ar fi adresat actul administrativ.

În conformitate cu art.159 Cod administrativ (în redacția Legii la momentul încheierii contractului de arendă) ”Ajustarea și rezilierea în cazuri speciale”, (1) Dacă după încheierea contractului administrativ situația care a stat la baza încheierii lui s-a schimbat într-atît de considerabil încît părțile, prevăzînd această schimbare, nu ar fi încheiat contractul sau l-ar fi încheiat în alte condiții, atunci, luînd în considerare toate împrejurările situației survenite, în special repartizarea contractuală sau legală a riscurilor, poate fi cerută ajustarea contractului în măsura în care nu se poate pretinde unei părți menținerea neschimbată a contractului. Prevederile art.623 din Codul civil se aplică corespunzător. (2) Autoritatea publică poate, de asemenea, rezilia contractul pentru a preveni sau a înlătura dezavantajele grave care împiedică bunăstarea comună. Rezilierea trebuie făcută în formă scrisă și motivată. În privința temeiurilor, procedurii și efectelor rezilierii contractului administrativ se aplică corespunzător prevederile art.733–735, 737, 741–746 și 748 din Codul civil.

Art.161 Cod administrativ, ”Aplicarea suplimentară a prevederilor”, prevede că, în măsura în care din art.154–160 nu rezultă derogări, se aplică celelalte prevederi din prezentul cod. Suplimentar se aplică corespunzător normele dreptului civil.

Cu referire la argumentele apelantului precum că la încheierea contractului de arendă nr.8 din 12.06.2019 părțile nu au convenit asupra bonității medii a solului de pe terenul transmis în arendă, Completul judiciar le apreciază critic. Or, însăși apelantul a anexat la cererea de chemare în judecată contractul de arendă, una dintre anexele căruia este borderoul de calcul a prețului de arendă. Conform acestui act, bonitatea medie a solului de pe terenul transmis în arendă este de 65 grade.

În circumstanțele descrise, instanța de fond corect a concluzionat că apelantul/reclamant la momentul semnării contractului de arendă nu a obiectat în privința stabilirii bonității medii a solului de 65 grade și nici în privința tarifului chiriei, or, în situația în care apelantul susține că nu este de acord cu bonitatea medie stabilită de 65 grade, anume apelantul urma să se adreseze la Institutul de Pedologie, Agrochimie și Protecție a Solului, pentru stabilirea bonității solului.

Astfel, odată ce la momentul semnării contractului de arendă, precum și a actului de transmitere în arendă a terenului, apelantul nu a avut obiecții la bonitatea medie a solului stabilită potrivit borderoului de calcul (parte integrantă a contractului de arendă), se constată că apelantul a acceptat clauzele contractuale stabilite, respectiv a fost de acord cu bonitatea medie stabilită în pct. 4 din borderoul de calcul al prețului de arendă a terenului agricol (parte integrantă a contractului de arendă).

Cu referire la alegațiile apelantului/reclamant privind depozitarea deșeurilor și materialelor de construcție de către terțe persoane înaintea încheierii contractului de arendă nr. 8 din 12.06.2019, Comăpletul judiciar le apreciază ca fiind declarative, iar instanța de fond corect a reținut faptul că terenul cu nr. cadastral \*\*\*\*\*, care a fost divizat din terenul cu nr. cadastral \*\*\*\*\*, anterior semnării contractului de arendă nr. 8 din 12.06.2019 s-a aflat tot în posesia apelantului „Grand Oil” SRL în temeiul contractului de arendă a terenurilor nr. 119- S/2017 din 01.11.2017 încheiat între ÎS Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici” și „Grand Oil” SRL.

Mai mult, potrivit art.1305 alin.(2) Cod civil, în cazul în care viciile materiale și viciile juridice ale bunurilor agricole arendate au fost stipulate în contract sau arendașul le-a cunoscut sau trebuia, în mod rezonabil, să le cunoască pe altă cale, arendatorul este absolvit de răspundere.

Astfel, Agenția Proprietății Publice depunând diligența necesară, prin adresarea nr. 05-05-5260 din 17.10.2020 a informat apelantul că APP examinează măsura în care faptele menționate corespund prevederilor contractuale și legale, asumate de arendaș, în urma semnării contractului de arendă nr. 8 din 12.06.2019 și în general posibilitatea menținerii 8 numitului contract. Indiferent de aceasta, *Agenția Proprietății Publice a solicitat arendașului „Grand Oil” SRL restabilirea potențialului productiv, însă „Grand Oil” SRL nu și-a onorat obligațiile contractuale/legale de a menține/restabili potențialul productiv al terenului arendat.*

Prin urmare, instanța de fond just a stabilit că reclamantul a admis neexecutarea condițiilor contractuale și nu a asigurat menținerea potențialului productiv al terenului arendat.

În circumstanțele expuse, ținând cont de cadrul legal precitat, argumentele reclamantei/apelante nu pot fi reținute, or, Agenția Proprietății Publice a respectat cerințele de legalitate a activității administrative desfășurate, și anume: a comunicat apelantului despre obligativitatea restabilirii potențialului productiv al terenului agricol; însă, ultimul nu s-a conformat; a emis actul administrativ individual defavorabil - declarația de rezoluțiune nr. \*\*\*\*\* din 09.06.2021, care este motivat în fapt și în drept; a examinat cererea prealabilă în limita termenului stabilit de lege și a notificat rezultatul examinării cererii prelabile destinatarului - SRL ”Grand Oil”.

Autoritatea publică pârâtă, în vederea asigurării interesului public în temeiul prevederilor art.159 alin.(2) Cod administrativ, întemeiat a dispus rezilierea(rezoluțiunea) contractului de de arendă pentru a preveni sau a înlătura dezavantajele grave care împiedică bunăstarea comună, bunăstarea comună a Statului Republica Moldova, or, în cazul în care nu a fost respectată condiția menținerii potențialul productiv al terenului agricol, care este proprietate a statului,

există riscul de imposibilitate a folosirii terenului menționat conform destinației agricole.

Argumentele apelantului/reclamant „Grand Oil” SRL cu privire la faptul că prin decizia emisă de Agenția Proprietății Publice se aduce o ingerință în dreptul de proprietate al SRL”Grand Oil” și anume (a) contractul de arendă și (b) sperața legitimă de a realiza proiectul agroindustrial, care de altfel constituie un adevărat bun în senul C.t.E.D.O, nu pot fi reținute de către instanța de judecată ca fiind întemeiate, or, nu activitatea desfășurată de către autoritatea publică pârâtă, fie ea conformă sau neconformă legii, ci din contra acțiunile reclamantului manifestate prin neexecutarea obligației de a menține/păstra fertilitatea terenului arendat, a servit temei legal, bazat pe convenția părților, pentru inițierea procedurii de reziliere a contractului de arendă.

Mai mult ca atât, apelantul SRL”Grand Oil” a avut posibilitate să se opună rezilierii contractului și să înlăture deficiențelor semnalate de către APP, însă de către acesta nu au fost întreprinse careva măsuri în acest sens.

Cu referire la alegațiile apelantei precum că actul administrativ individual nu a fost motivat și că apelantul nu a fost audiat, Completul judiciar reține că instanța de fond corect a stabilit că, neaudierea reclamantului, nu poate fi reținută de instanță ca temei de ilegalitate, deoarece audierea poate fi atât verbală, cât și scrisă, din materialele dosarului rezultând respectarea formei scrise, ce se confirmă prin corespondența realizată între părți, în special și notificarea prealabilă realizată de pârât/arendator.

Completul judiciar va respinge ca neîntemeiat și argumentul apelantului precum că hotărârea primei instanțe este una ilegală și arbitrară, iar motivarea nu demonstrează că instanța a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce i-au fost prezentate de reclamantă.

Or, analizând conținutul hotărârii contestate, Completul judiciar reține că hotărârea primei instanțe este una legală, motivată și bine argumentată, făcând referire la normele de drept material și procedural, dând o apreciere probelor prezentate de către părți, determinând circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciind corect caracterul raportului juridic dintre părți, aplicând legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii, având o motivație și o analiză clară.

Generalizînd cele expuse supra, Completul judiciar concluzionează că instanța de fond întemeiat a respins pretențiile reclamantei cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil – declarației de rezoluțiune nr.\*\*\*\*\* din 09.06.2021 și a deciziei adoptate în procedura prealabilă – deciziei nr.\*\*\*\*\* din 03.08.2021, emise de Agenția Proprietății Publice,

Urmare a constatărilor detaliate supra vis-a-vis de circumstanțele factice ale cazului dedus judecării în ordine de apel, Colegiul concluzionează că, argumentele

expuse de către partea apelantă în cererea de apel sunt lipsite de substanță obiectivă, iar instanța de fond - reieșind din cumulul probelor administrate, a soluționat cauza sub toate aspectele de fapt și de drept, în consecință hotărârea emisă fiind legală și întemeiată, în corespundere cu art. 130 CPC.

Prin prisma acestor constatări, Completul judiciar concluzionează că la caz dubiul judiciar a fost înlăturat, netemeinicia cerințelor părții apelante a fost demonstrată, iar argumentele invocate de către „Grand Oil” SRL poartă caracter pur formal.

**Cercetând cu maximă diligență materialele prezentate, Colegiul notează că dosarul nu conține vre-un element susceptibil să o facă să ajungă la o altă concluzie în prezenta cauză.**

Sintetizând cele detaliate mai sus, statuând cu certitudine că argumentele părții apelante sunt neîntemeiate, iar hotărârea instanței de fond este legală și întemeiată, Completul de Contencios Administrativ conchide a respinge apelul declarat de „Grand Oil” SRL și a menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 23.05.2023.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, art. 389-390 CPC, Completul de Contencios Administrativ din cadrul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții de Apel Centru

## **D E C I D E :**

Apelul declarat de „Grand Oil” SRL, *se respinge*.

*Se menține hotărârea* Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 23.05.2023.

Decizia este executorie de la emitere, însă poate fi contestată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție.

Recursul se depune la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni.

Președintele completului,

Judecătorul

Mîra Ghenadie

Judecătorii

Ghedrovici

Nicolae

Bostan Angela