Dosarul nr. 3-1541/2025

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

19 noiembrie 2025 mun. Chișinău
Judecătoria Chișinău (sediul Râșcani)
În componența:
Președintele ședinței, judecător **Gandrabur Marcel**
Grefier **Negru Elena**

examinând în ședință de judecată publică, cauza de contencios administrativ intentată de Societatea cu Răspundere Limitată ”Mobile” împotriva Consiliului mun. Chișinău și Primarului mun. Chișinău cu privire la obligarea emiterii actului administrativ individual,

c o n s t a t ă:

Argumentele participanţilor la proces.

La data de 18 iunie 2025 Societatea cu Răspundere Limitată ”Mobile” a înaintat **acțiune de contencios administrativ** în contradictoriu cu Consiliul mun. Chișinău și Primarul mun. Chișinău solicitând:

-Anularea refuzului și deciziei Consiliului mun. Chișinău și Primarului mun. Chișinău expus în scrisoarea nr. 2-03/1-1062 din 27 mai 2025 semnată de viceprimarul mun. Chișinău, Ceban Ilie, în privința cererii prealabile înregistrate cu numărul de înregistrare 1062/cod registru 2-03/1 din 14 mai 2025 depuse de SRL ”Mobile”.

-Obligarea Consiliului mun. Chișinău și Primarului mun. Chișinău să includă pe ordinea de zi a Consiliului mun. Chișinău chestiunea cu privire la privatizarea terenului cu nr. cadastral ***** situat pe adresa: *****.

-Obligarea Consiliului mun. Chișinău să emită actul administrativ individual favorabil/decizia prin care să dispună înstrăinarea companiei SRL ”Mobile” a terenului cu nr. cadastral ***** amplasat pe adresa: *****, la prețul de 161 658,00 lei MDL în condițiile legale valabile la data depunerii de către SRL ”Mobile” a cererii privind cumpărarea terenului aferent (nr. de înregistrare 06-111/1805 din 17 martie 2015).

-Obligarea Primarului mun. Chișinău să semneze contractul de vânzare-cumpărare întru executarea deciziei Consiliului mun. Chișinău privind înstrăinarea companiei SRL ”Mobile” a terenului cu nr. cadastral ***** amplasat pe adresa: *****, la prețul de 161 658,00 lei MDL în

condițiile legale valabile la data depunerii de către SRL ”Mobile” a cererii privind cumpărarea terenului aferent (nr. de înregistrare 06-111/1805 din 17 martie 2015).

În motivarea acțiunii s-a menționat că, la data de 13 martie 2025 SRL ”Mobile” a depus la Consiliul mun. Chișinău și Primarul mun. Chișinău (prin intermediul ghișeului unic) cererea (nr. 1-03/1-1435 din 13 martie 2025) prin care au fost solicitate informații și acte în ceea ce ține de cererea depusă de SRL ”Mobile” în anul 2015 cu privire la privatizarea terenului cu nr. cadastral ***** situat pe adresa: *****. La data de 15 aprilie 2025 este semnată scrisoarea nr. 1-03/1-1435 (din data semnării) de către Grigorițchi Adrian - șef adjunct al DGAURF din cadrul Primăriei mun. Chișinău prin care este oferit răspuns SRL ”Mobile” la cererea (nr. 1-03/1-1435 din 13 martie 2025). În textul scrisorii nr. 1-03/1-1435 din 15 aprilie 2025 este menționat că cererea SRL ”Mobile” din anul 2015 privind cumpărarea terenului situat pe adresa *****, nu mai formează obiectul unei proceduri administrative pendinte pe motivul încetării procedurii, și că a fost modificată legislația în vigoare începând cu 01 martie 2019, și că dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** este înregistrat după municipiul Chișinău, iar chestiunea vânzării-cumpărării terenului aferent din str. Columna nr. 174 poate fi examinată după definitivarea procesului de delimitare și înregistrare la SCT Chișinău a proprietății. La data de 14 mai 2025 SRL ”Mobile” a depus la Consiliul mun. Chișinău și Primarul mun. Chișinău cerere prealabilă care a fost înregistrată cu numărul de intrare 1062/cod registru 2-03/1 din 14 mai 2025 prin care s-a solicitat admiterea cererii, continuarea procedurii de privatizare și privatizarea terenului cu numărul cadastral ***** amplasat pe adresa: *****, în baza cererii depuse de SRL ”Mobile” privind cumpărarea terenului aferent (nr. intrare 06-111/1805 din 17 martie 2015), înstrăinarea către SRL ”Mobile” a terenului aferent imobilelor private amplasate pe adresa: *****, în baza cererii depuse de SRL ”Mobile” privind cumpărarea terenului aferent (nr. de înregistrare 06-1/1/1805 din 17 martie 2015), includerea pe ordinea de zi a Consiliului mun. Chișinău a chestiunii cu privire la privatizarea terenului cu nr. cadastral ***** situat pe adresa: ***** și adoptarea actului administrativ individual favorabil - decizia cu privire ta privatizarea terenului cu nr. cadastral ***** situat pe adresa: *****, aferent obiectivelor private situate în municipiul Chișinău, str. Columna nr. 174, care aparțin cu drept de proprietate SRL ”Mobile” în condițiile legale și la prețul normativ calculat și stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, în redacția Legii în vigoare la data depunerii cererii SRL ”Mobile” privind cumpărarea terenului aferent (nr. de înregistrare 06-111 1805 din 17 martie 2015) (de până la adoptarea Legii pentru modificarea unor acte normative nr. 220 din 16 decembrie 2021, în vigoare la data de 31 decembrie 2021).

Relevă că, la data de 27 mai 2025 viceprimarul mun. Chișinău, Ceban Ilie, semnează scrisoarea nr. 2-03/1-1062 din 27 mai 2025 prin care este oferit răspuns SRL ”Mobile” la cererea prealabilă nr. 1062/cod registru 2-03/1 din 14 mai 2025. Astfel, în scrisoarea nr. 2-03/1-1062 din 27 mai 2025 este menționată poziția autorităților publice pârâte, SRL ”Mobile” nu este de acord cu poziția expusă în scrisoarea nr. 2-03/1-1062 din 27 mai 2025 deoarece este ilegală și neîntemeiată, motiv pentru care este contestată cu acțiune în ordine de contencios administrativ.

În susținerea prezentei acțiuni menționează faptul că la data de 17 martie 2015 SRL ”Mobile” a depus la Primăria mun. Chișinău cerere întitulată - cerere de cumpărare a terenului aferent (nr. de înregistrare 06-111/1805 din 17 martie 2015) prin care a solicitat cumpărarea lotului de pământ cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,103 ha, situat pe adresa: *****. Din informațiile de care dispune în rezultatul depunerii de către SRL ”Mobile” a cererii de cumpărare a terenului aferent nr. de intrare 06-111/1805 din 17 martie 2015 la data de 24 mai 2018 a fost întocmit (executant Cozma Vlad) proiectul de decizie întitulat cu privire la privatizarea terenului aferent obiectivului privat al SRL ”Mobile” din ***** alcătuit din 10 puncte. Este de menționat faptul că la pct. 1 din proiectul de decizie este stabilită suprafața și hotarele terenului aferent obiectivului privat al SRL ”Mobile” din ***** (fiind întocmit și Planul lotului), la pct. 2 din proiectul de decizie a fost acceptată vânzarea terenului aferent imobilului din ***** cu suprafața de 0,103 ha la prețul normativ de 161 658 lei MDL.

Susține că autoritățile publice pârâte nu au motivat poziția expusă în scrisoarea nr. 2-03/1-1062 din 27 mai 2025 (așa cum stabilesc dispozițiile art. 31 din Codul administrativ). Prin urmare, toate cele menționate mai sus dovedesc faptul că SRL ”Mobile” este îndreptățită să ceară în baza procedurii administrative pornite în baza cererii nr. 06-111/1805 din 17 martie 2015 înstrăinarea terenului aferent imobilelor private precum și includerea pe ordinea de zi a Consiliului mun. Chișinău a chestiunii cu privire la privatizarea terenului cu nr. cadastral ***** situat pe adresa: ***** și adoptarea actului administrativ individual favorabil - decizia cu privire la privatizarea terenului cu nr. cadastral ***** situat pe adresa: *****, pe motiv că procedura administrativă nu a încetat. În temeiul art. 29 alin. (1) lit. a), a[l]) și alin. (2) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întîi, stabilite la art. 4 alin. (1) din Legea privind descentralizarea administrativă, primarul exercită în teritoriul administrat următoarele atribuții de bază: asigură executarea deciziilor consiliului local; încheie, în baza deciziei consiliului local și în condițiile legii, acte juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile domeniului public sau privat al satului (comunei), orașului (municipiului) respectiv. Primarul, în calitatea sa de autoritate publică locală executivă, exercită și alte atribuții prevăzute de legislația în vigoare sau încredințate de consiliul local. În temeiul art. 14 alin. (1), (2) lit. b) și d) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, Consiliul local are drept de inițiativă și decide, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care țin de competența altor autorități publice. Pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întîi stabilite la art. 4 din Legea privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competențe: administrează bunurile domeniului public și ale celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului); decide în privința actelor juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii. În temeiul art. 77 din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale se supun inventarierii anuale, iar rapoartele asupra situației acestora se prezintă consiliului respectiv. 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. Pentru încheierea actelor juridice de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat este necesară întocmirea raportului de evaluare, de către evaluator, cu cel mult 2 ani până la data desfășurării licitației, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege. În temeiul art. 42 din Codul funciar (în vigoare la data depunerii de către SRL ”Mobile” a cererii de cumpărare a terenului - (cererea nr. 06-111/1805 din 17 martie 2015), terenurile din intravilan se află în administrarea autorităților administrației publice locale, iar din municipii - în proprietate municipală. În conformitate cu art. 1 lit. a) din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (în redacția Legii în vigoare la data depunerii de către SRL ”Mobile” a cererii de cumpărare a terenului (cererea nr. 06-111/1805 din 17 martie 2015), prezenta lege se aplică în cazurile vânzării-cumpărării terenurilor, inclusiv a terenurilor aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, a terenurilor aferente obiectivelor private, precum și a terenurilor aferente construcțiilor nefinalizate. Conform art. 3 alin. (2) din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare cumpărare a pământului (în redacția Legii în vigoare la data depunerii de către SRL ”Mobile” a cererii de cumpărare a terenului - (cererea nr. 06-111/1805 din 17 martie 2015), vânzarea-cumpărarea pământului se efectuează prin contractul de vânzare-cumpărare la preț normativ, prin concurs sau la licitație. Pentru perfectarea tranzacției de vânzare-cumpărare se prezintă documente în care sunt indicați parametrii cantitativi și calitativi ai terenului, precum și dreptul deținătorului asupra terenului, eliberate, după caz: de organul cadastral teritorial în a cărui rază este situat terenul - pentru vânzare-cumpărare de terenuri proprietate privată; de Agenția Proprietății Publice - pentru terenurile proprietate publică a statului; de primăria municipiului, orașului, satului (comunei) în al cărei teritoriu este situat terenul - pentru vânzare-cumpărare de terenuri proprietate publică a unității administrativ-teritoriale. Conform art. 4 alin. (2) din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare cumpărare a pământului (în redacția Legii în vigoare la data depunerii de către SRL ”Mobile” a cererii de cumpărare a terenului - (cererea 06-111/1805 din 17 martie 2015), vânzarea-cumpărarea terenurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se efectuează de către autoritățile administrației publice locale la decizia consiliului respectiv, iar a terenurilor din domeniul privat al statului - de către Agenția Proprietății Publice. Vânzătorul soluționează toate problemele referitoare fa construcțiile, instalațiile inginerești, plantațiile multianuale și la alte bunuri imobile amplasate pe aceste terenuri. Potrivit art. 4 alin. (5) din aceeași Lege, vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică se efectuează astfel: a) cumpărătorul (persoană fizică sau persoană juridică) depune la primăria municipiului, orașului, satului (comunei) sau, după caz, la organul împuternicit de Guvern o cerere de cumpărare a terenului; b) primarul municipiului, orașului, satului (comunei), în baza deciziei prevăzute la alin. (2), sau, după caz, organul împuternicit de Guvern examinează, în termen de o lună, cererea cumpărătorului, aprobă planul geometric al terenului, elaborat în modul stabilit de legislație, în baza schemei terenului, de către serviciul specializat al autorității administrației publice locale

sau, după necesitate, de întreprinderea licențiată în domeniul urbanismului, determină prețul terenului (sectorului de teren), încheie contractul de vânzare-cumpărare și stabilește termenul de achitare a plății; c) cumpărătorul achită, în termen de o lună, suma egală cu prețul normativ al pământului prevăzut pentru destinația respectivă în cazul vânzării-cumpărării terenului prin concurs sau la licitație, prețul acestuia nu poate fi mai mic decât prețul normativ al pământului; d) contractul de vânzare-cumpărare se autentifică notarial; e) noul deținător de teren prezintă contractul de vânzare cumpărare și planul geometric al terenului la organul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate este situat terenul pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra lui. Alineatul (9) din norma enunțată, prescrie că, vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică utilizate în procesul tehnologic, aferente obiectivelor privatizate sau supuse privatizării, aferente obiectivelor private, precum și celor aferente construcțiilor nefinalizate, se efectuează la prețul normativ al pământului. Terenul care, după parametri și amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitație deținătorilor de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur deținător de teren adiacent, vânzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la prețul normativ al pământului. Această prevedere se aplică și relațiilor de arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vând prin concurs sau la licitație, cu excepțiile prevăzute de lege. În conformitate cu prevederile art. 10 alin. (1) - (7) din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (în redacția Legii în vigoare la data depunerii de către SRL ”Mobile” a cererii de cumpărare a terenului - (cererea nr. 06-111/1805 din 17 martie 2015), prețul normativ al pământului se stabilește la vânzarea-cumpărarea terenurilor, la arendarea lor, precum și în alte cazuri ce țin de activitatea economică. În cazul încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente necesare pentru activitatea obiectivelor și construcțiilor nefinalizate specificate la alin. (1) lit. a), contractul de arendă a terenurilor respective, încheiat anterior cu autoritatea administrației publice locale, devine nul din momentul intrării în vigoare a contractului de vânzare-cumpărare. Pentru calcularea prețului normativ al pământului este necesar de a primi caracteristica lui cadastrală, după caz: de la organul cadastral teritorial în a cărui rază de acțiune este situat terenul - pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate privată; de la Agenția Proprietății Publice - pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică a statului; de la primăria municipiului, orașului, satului (comunei) pe al cărei teritoriu este situat terenul - pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică a unității administrativ-teritoriale. Tarifele pentru calcularea prețului normativ al pământului sunt indicate în anexă. 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. În cazul când nu au fost efectuate cercetări pedologice suplimentare, drept grad de fertilitate a lotului de pământ de pe lângă casă (lotului pomicol) propus spre vânzare-cumpărare se consideră gradul mediu de fertilitate din unitatea administrativ-teritorială (întovărășirea pomicolă). Prețul normativ la vânzarea-cumpărarea terenurilor destinate construcțiilor, inclusiv a terenurilor aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, a terenurilor aferente obiectivelor

private, precum și a terenurilor aferente construcțiilor nefinalizate, se calculează pornind de la tarifele specificate la poziția a IV-a din anexă.

Este de menționat faptul că procedura preliminară încheierii contractului de vânzare-cumpărare, este reglementată de cap. II din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008. Astfel, potrivit pct. 13 din Regulamentul menționat, pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, cumpărătorul depune pe numele primarului din localitatea în care este amplasat terenul o cerere de modelul indicat în anexa nr. 1 la prezentul Regulament. Conform pct. 14 din Regulament, la cerere cumpărătorul anexează: 1) schema terenului aferent, elaborată de serviciile specializate ale autorităților administrației publice locale sau de întreprinderile licențiate în domeniul urbanismului și planul geometric elaborat în modul stabilit; 2) extrasul din Registrul de stat al unităților de drept - pentru persoanele juridice și întreprinderile individuale, iar copia buletinului de identitate sau a pașaportului -pentru persoanele fizice; 3) extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A și B, în original, sau copia autentificată și copia documentelor în baza cărora a fost înscris în Registru dreptul de proprietate asupra bunului, amplasat pe terenul solicitat spre cumpărare; 4) autorizația de construcție și actul de inspectare a construcției în cazul construcțiilor nefinalizate; 5) contractul de arendă asupra terenului aferent, după caz. Potrivit pct. 15 din același Regulament, la prezentarea cererii și a documentelor indicate mai sus, primarul este obligat să le înregistreze și, în termen de 30 de zile din data depunerii cererii, să efectueze următoarele acțiuni de pregătire a materialelor pentru decizia consiliului local: - să examineze posibilitatea vânzării terenului aferent solicitat, cu suprafața indicată în planul geometric; - să completeze borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent în patru exemplare (de modelul indicat în anexa nr. 2 la prezentul Regulament). Borderoul de calcul și planul geometric al terenului aferent sunt părți componente ale contractului de vânzare-cumpărare al terenului aferent; - să prezinte consiliului local documentele necesare pentru adoptarea deciziei privind vânzarea terenului respectiv; - după adoptarea deciziei de către Consiliul local, să semneze contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent și trei exemplare să le elibereze cumpărătorului. Totodată, conform pct. 83 din Regulamentul privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 3/23 din 02 aprilie 2013, privatizarea terenurilor proprietate municipală din domeniul privat, aferente obiectelor private, inclusiv nefinalizate, prin vânzare-cumpărare, la preț normativ, se efectuează la cererea persoanelor fizice sau juridice în drept, în condițiile Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului și Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărâre de Guvern. În temeiul art. 1 alin. (2) din Codul administrativ, legislația administrativă se întemeiază pe normele constituționale dezvoltate în prezentul cod, în alte legi și în alte acte normative subordonate legii, care reglementează raporturile administrative și care trebuie să fie în concordanță cu Constituția Republicii Moldova. în temeiul art. 64 din Codul administrativ, autoritatea publică este obligată să soluționeze o cerere potrivit competențelor sale și în termenul stabilit de lege. Refuzul de a primi sau a examina o cerere se consideră drept respingere a cererii.

Aceeași regulă se aplică și în cazul nesoluționării unei cereri în termen legal. Având în vedere circumstanțele litigiului, precum și cadrul normativ aplicabil la momentul inițierii procedurii administrative (17 martie 2015), rezultă că autoritatea publică locală avea obligația legală de a examina cererea reclamantului în termen de 30 de zile, în conformitate cu prevederile art. 4 alin. (5) din Legea nr. 1308/1997 (în forma aflată în vigoare la data respectivă), coroborate cu pct. 15 din Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008 și cu dispozițiile art. 64 din Codul administrativ. Faptul că Primăria mun. Chișinău nu a răspuns în termenul legal echivalează cu o respingere tacită a cererii reclamantului, ceea ce constituie un act administrativ negativ, susceptibil de contestare. Mai mult, la data de 31 decembrie 2021, legislația în baza căreia SRL ”Mobile” și-a fundamentat cererea a fost modificată, însă această modificare a intervenit după expirarea termenului legal de soluționare a cererii sale. Prin urmare, în mod obiectiv, cererea depusă de SRL ”Mobile” trebuie analizată și soluționată conform legii în vigoare la data depunerii sale și nicidecum în temeiul prevederilor normative ulterioare.

Prin **referința** Consiliului mun. Chișinău și Primarului mun. Chișinău s-a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată, iar în motivarea acesteia s-a invocat că, potrivit art. 9 din Codul funciar, de competența consiliilor raionale și municipale ține repartizarea și retragerea terenurilor, în modul stabilit de lege. Potrivit art. 9 alin. (3) lit. b), art. 53 alin. (1) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, în domeniul privatizării, de competența autorității administrației publice locale sunt organizarea pregătirii și desfășurării, în modul stabilit de Guvern, a procesului de privatizare a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale incluse în lista bunurilor supuse privatizării, precum și a terenurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale, încheierea contractelor de vânzare-cumpărare. Privatizarea terenurilor aferente bunurilor care se privatizează și bunurilor private se efectuează în conformitate cu prezenta lege, cu legislația funciară și cu alte acte legislative. Procedura privatizării lor se stabilește prin Regulament, aprobat de Guvern. Potrivit Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008, pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, cumpărătorul depune pe numele primarului din localitatea în care este amplasat terenul o cerere de modelul indicat în anexa nr. 1 la prezentul Regulament. Totodată potrivit pct. 21 din Regulamentul nominalizat, prețul de vânzare a terenului aferent se determină, în conformitate cu prevederile Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, reieșind din: suprafața terenului aferent, bonitatea medie a solului, stabilită pentru republică, egală cu 65 de grade - pentru terenurile aferente construcțiilor, iar pentru terenurile cu destinație agricolă aferente construcțiilor private, care se utilizează în scopuri agrare și agroindustriale, inclusiv atribuite în calitate de cotă valorică din patrimoniul întreprinderilor agricole prevăzute la pct. 2 al prezentului Regulament - bonitatea medie a solului stabilită pentru orașul, satul (comuna) respectiv(ă) sau, la cererea cumpărătorului de teren, bonitatea solului poate fi stabilită pentru terenul respectiv din contul acestuia, tariful pentru o unitate grad-hectar, stabilit în anexa la Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului. Conform art. 4 alin. (9) din Legea nr. 1308/1997 privind prețul

normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, modificat prin Legea nr. 220/2021 (în vigoare din 31 decembrie 2021), vânzarea-cumpărarea terenurilor supuse privatizării, inclusiv a terenurilor aferente bunurilor private, precum și a celor aferente construcțiilor nefinalizate, se efectuează la un preț egal cu cel puțin valoarea de piață a terenului determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege. Terenul care, după parametri și amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitație deținătorilor de terenuri adiacente. în cazul în care există un singur deținător de teren adiacent, vânzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la prețul normativ al pământului. Această prevedere se aplică și relațiilor de arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vând prin concurs sau la licitație, cu excepțiile prevăzute de lege. Conform art. 18 din Legea nr. 100 din 22 decembrie 2017 cu privire la actele normative, actele normative ale autorităților administrației publice locale se emit pentru realizarea atribuțiilor funcționale și în limitele competențelor stabilite de Constituție, de Carta Europeană a Autonomiei Locale și de alte acte normative, fiind aplicate doar în raza teritoriului administrat de către acestea. Conform art. 73 alin. (3) din Legea nominalizată, actul normativ produce efecte doar cât este în vigoare și, de regulă, nu poate fi retroactiv sau ultraactiv.

Consiliul mun. Chișinău menționează că, eventuala vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral *****, la prețul normativ stabilit la art. 4 alin. (9) din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, în vigoare la data depunerii cererii, ar leza grav dreptul de proprietate a Consiliului municipal Chișinău. Or, aplicarea unei norme de drept ce a fost abrogată, care nu mai poate fi aplicată la zi, ar fi o încălcare gravă a prevederilor legale. Potrivit art. 31 din Codul administrativ, actele administrative individuale și operațiunile administrative scrise trebuie să fie motivate. Potrivit art. 118 alin. (2) lit. a) din Codul administrativ, motivarea completă a unui act administrativ individual cuprinde motivarea în drept - temeiul legal pentru emiterea actului administrativ, inclusiv formele procedurale obligatorii pe care se bazează actul.

Respectiv, o eventuală hotărâre de admitere a acțiunii în obligare, ar obliga autoritatea publică locală să emită un act administrativ individual, cu aplicarea unei norme de drept inexistente, or, în decizia Consiliului municipal Chișinău urmează a fi indicat motivul de drept (norma legală) ce a stat la baza înstrăinării terenului proprietate municipală. Totodată vânzarea terenului cu nr. cadastral ***** la prețul normativ, în baza normei de drept inexistente, ar prejudicia grav bugetul public municipal, fiind în contradicție cu Planul de acțiuni privind implementarea recomandărilor Inspecției Financiare a Ministerului Finanțelor al Republicii Moldova, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 9/10 din 19 decembrie 2018. Astfel, admiterea acestei pretenții ar constitui în esență o imixtiune în activitatea autorității publice locale, instanța judecătorească substituindu-și atribuțiile Consiliului mun. Chișinău. În cazul din speță, deci cum s-a enunțat mai sus, nu poate fi obligat să adopte o decizie Consiliul mun. Chișinău, care contravine normelor de drept imperative, stabilite prin prisma art. 4 alin. (9) din Legea nr. 1308/1997, în vigoare la zi, începând cu 31 decembrie 2021.

Astfel raportând normele invocate supra la circumstanțele de fapt și de drept stabilite se reține că pretențiile reclamantului nu se încadrează prevederile Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997. Totodată potrivit informației electronice și grafice din baza de date a IP ”Cadastrul Bunurilor imobile”, dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** este înregistrat în Registrul bunurilor imobile după municipiul Chișinău, în temeiul extrasului din registrul cadastral al deținătorilor de terenuri. Terenul prenotat, poate fi supus delimitării selective, după apartenență și domeniu în corespundere cu cadrul normativ în vigoare, în baza dispozițiilor Primarului general al mun. Chișinău nr. 617-d din 20 octombrie 2021 și nr. 618-d din 20 octombrie 2021. Executarea lucrărilor de delimitare, a lucrărilor de identificare, inclusiv de elaborare a planurilor de contur al terenurilor proprietate publică a statului și al terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale și a planurilor geometrice. Precum și coordonarea acestora cu autoritățile administrației publice centrale de specialitate sunt asigurate, după caz, prin intermediul întreprinderilor de stat/municipale și celor private care dispun de ingineri cadastrali certificați. În conformitate cu prevederile art. 17 alin. (1) lit. b) și art. 23 din Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice, bunurile imobile, inclusiv terenurile înregistrate în Registrul bunurilor imobile în alte temeiuri decât cele prevăzute în art. 28 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, se supun delimitării după apartenență și domeniu în conformitate cu prevederile legii prenotate și Regulamentului privind modul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 63/2019.

Reieșind din cele expuse, chestiunea vânzării-cumpărării terenului aferent din str. Columna, 174, poate fi examinat în baza cererii depuse corespunzător, după definitivarea procesului de delimitare și înregistrare la S.C.T. Chișinău a proprietății asupra terenurilor, inclusiv a celui solicitat în prezenta speță, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare. Potrivit art. 16 din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, Consiliul local se întrunește în ședință ordinară o dată la 3 luni, la convocarea primarului, cu excepția primei ședințe. Consiliul local se poate întruni în ședință extraordinară, cu ordinea de zi propusă, ori de câte ori este necesar, la cererea primarului sau a cel puțin o treime din numărul consilierilor aleși. Convocarea consiliului local se face cu cel puțin 5 zile înainte de ședința ordinară și cu cel puțin 3 zile înainte de ședința extraordinară. În cazuri de maximă urgență - calamități naturale, catastrofe, incendii, epidemii, epifitotii, epizootii și alte situații excepționale similare - determinată de interesele locuitorilor satului (comunei), orașului (municipiului), convocarea consiliului local se poate face de îndată. Convocarea consiliului local se face prin dispoziție a primarului sau, în cazul în care acesta se află în imposibilitatea de a convoca consiliul, a viceprimarului. Dacă primarul sau viceprimarul refuză convocarea consiliului local, cu ordinea de zi propusă, acesta este convocat de un grup de cel puțin o treime din consilierii aleși. în înștiințarea convocării în ședință, care se expediază consilierilor, se indică ordinea de zi, data, ora și locul desfășurării ședinței. Ordinea de zi se aduce la cunoștință locuitorilor satului (comunei), orașului (municipiului) prin presa locală sau prin alte mijloace de informare, inclusiv prin afișare. Consiliul local alege prin vot deschis, cu votul majorității consilierilor prezenți, pentru

durata unei ședințe, un președinte care o prezidează. Președintele ședinței este asistat de secretarul consiliului local. Potrivit art. 18 din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, ședința consiliului se desfășoară conform ordinii de zi propuse de primar sau de consilierii care, în condițiile art. 16, au cerut convocarea lui. Modificarea sau completarea ordinii de zi se admite numai la începutul ședinței și se efectuează cu votul majorității consilierilor prezenți, respectându-se prevederile art. 22 alin. (1).

În lumina celor menționate, consideră că dezideratele reliefate supra au fost respectate, iar argumentele invocate în suportul acțiunii nu sunt susceptibile să determine constatarea încălcării dreptului prin neexaminarea în termen a cererii din 17 martie 2015, obligarea Consiliului mun. Chișinău de a adopta în beneficiul reclamantului SRL ”Mobile” a deciziei privind vânzarea-cumpărarea terenului aferent cu nr. cadastral *****, la preț normativ, în condițiile legale valabile la data depunerii cererii, or, de către partea pârâtă a fost respectată procedura de emitere a actului administrativ și ultimul este emis în corespundere cu normele legii materiale aplicabile speței, nu poate fi constatat admiterea a careva abateri la emiterea actului administrativ individual defavorabil emis în privința reclamantului, legalitatea acestuia nu poate fi pusă la îndoială de către instanța de judecată, or, contrariul nu a fost demonstrat în cadrul procesului de judecată organizat cu respectarea principiilor contradictorialității și al egalității de tratament ceea ce denotă că temei de admitere a acțiunii reclamantului nu există.

Conchide că de competența exclusivă a administrației publice locale (Consiliul mun. Chișinău) este emiterea deciziilor cu privire la vânzarea-cumpărarea bunurilor proprietate municipală, atribuirea loturilor, or, o eventuală hotărâre judecătorească privind admiterea cererii de chemare în judecată ar fi o ingerință în activitatea și îndeplinirea atribuțiilor stabilite prin legea administrației publice locale. O astfel de concluzie este expusă în punctul 8 din Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție nr. 8 din 22 decembrie 2014 cu privire la practica aplicării de către instanțele judecătorești a legislației funciare “Nu poate fi de competența instanței de judecată pretențiile persoanelor fizice sau juridice a căror soluționare ține de competența autorităților publice locale. Instanțele de judecată prin hotărâri judecătorești nu vor substitui atribuțiile autorităților administrației publice locale”. Aduce la cunoștință că datoria SRL ”Mobile” față de bugetul public municipal până la momentul actual pentru folosirea terenului proprietate municipală cu numărul cadastral *****, constituie 27 817,5 lei. Judecătoria Chișinău (sediul Râșcani) s-a expus prin hotărârea nr. 3-27/2023 la 09 aprilie 2024 în privința unui litigiu similar privind vânzarea unui teren la prețul normativ, respectiv instanța a concluzionat că nu poate fi vândut terenul la preț normativ, or, legislația pertinentă prevede exhaustiv vânzarea terenurilor municipale doar la prețul prevăzut de legislație. Atrage atenția că instanța anterior a examinat o speță similară și respectiv prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) nr. 3-1348/2022 din 02 martie 2023 (magistrat Grigorii Cazacu) acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată. Totodată prin decizia Curții de Apel Chișinău nr. 3a-965/23 din 24 octombrie 2023 a fost respins apelul dlui Ciochină Ion și menținută hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) din 02 martie 2023.

În ședința de judecată reprezentantul SRL ”Mobile”, avocatul Brumă Sorin, a susținut acțiunea în sensul formulat și a pledat pentru admiterea acesteia.

În ședința de judecată reprezentantul Primarului mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău, Ursu Ion, nu a recunoscut acțiunea și a solicitat respingerea ei ca neîntemeiată.

Aprecierea instanței de judecată.

Audiind poziția participanților prezenți la proces, analizând piesele dosarului prin prisma rigorilor art. 130 din Codul de procedură civilă prin coraportare la prevederile legale ce guvernează raportul juridic litigios, instanța de judecată ajunge la concluzia că acțiunea dedusă judecății este admisibilă, însă neîntemeiată și urmează a fi respinsă din următoarele considerente.

Conform **art. 22 din Codul administrativ**, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul şi volumul cercetărilor şi nu sunt legate nici de expunerile participanţilor, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

Faptele deja cunoscute autorităţilor publice sau instanţelor de judecată competente, faptele general notorii şi faptele prezumate în virtutea prevederilor legale nu necesită a fi probate, până la proba contrarie.

În concordanță cu **art. 93 din Codul administrativ**, fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenţia. Prin derogare de la prevederile alin. (1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale. Reglementări suplimentare sau derogatorii sunt admisibile doar în baza prevederilor legale.

Conform **art. 189 alin. (1) și (2) din Codul administrativ**, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ. O acţiune în contencios administrativ poate fi înaintată şi atunci când autoritatea publică nu a soluţionat în termen legal o cerere.

În acord cu **art. 194 alin. (1) din Codul administrativ**, în procedura în prima instanţă, în procedura de apel şi în procedura de examinare a recursurilor împotriva încheierilor judecătoreşti se soluţionează din oficiu probleme de fapt şi de drept.

În conformitate cu **art. 195 din Codul administrativ**, procedura acţiunii în contenciosul administrativ se desfăşoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepţia art. 169-171.

Conform **art. 219 din Codul administrativ**, instanţa de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declaraţiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanţi.

Instanţa de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greşelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete şi pentru depunerea tuturor declaraţiilor necesare constatării şi aprecierii stării de fapt. Instanţa de judecată indică asupra aspectelor de fapt şi de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanţii la proces.

Instanţa de judecată nu are dreptul să depăşească limitele pretenţiilor din acţiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanţii la proces.

Instanţa de judecată poate avea o discuţie juridică cu participanţii la proces sau poate da în scris indicaţii cu privire la situaţia de drept a cauzei examinate.

În conformitate cu **art. 225 din Codul administrativ**, instanța de judecată nu este competentă să se pronunțe asupra oportunității unui act administrativ. Verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreționar se limitează la faptul dacă autoritatea publică:

a) și-a exercitat dreptul discreționar;

b) a luat în considerare toate faptele relevante;

c) a respectat limitele legale ale dreptului discreționar;

d) și-a exercitat dreptul discreționar conform scopului acordat prin lege.

Conform **art. 118 alin. (3) din Codul de procedură civilă**, circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Conform **art. 121 din Codul de procedură civilă**, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului, iar **art. 122 din Codul de procedură civilă** prevede că, circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.

Admisibilitatea acțiunii de contencios administrativ.

1. Revendicările părții reclamante se circumscriu acțiunii în obligare, în virtutea art. 206 alin. (1) lit. b) din Codul administrativ, susceptibile examinării în procedura contenciosului administrativ în acord cu art. 189 alin. (1), 224 alin. (1) lit. b) din Codul administrativ. Or, în esență partea reclamantă pretinde emiterea de către partea pârâtă a unui act administrativ individual favorabil manifestat prin înstrăinarea terenului aferent obiectivului privat ce aparține reclamantului.

2. Competența jurisdicțională materială și teritorială aparține Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani).

3. Drept subiectiv vătămat – dreptul de proprietate.

4. Partea reclamantă a formulat cereri prealabile pentru tranșarea extrajudiciară a litigiului, care au fost respinse prin răspunsurile Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare nr. 1-03/1-1435 din 15 aprilie 2025 și Primarului mun. Chișinău nr. 2-03/1-1062 din 27 mai 2025.

5. Corelând data comunicării deciziilor pe cererile prealabile cu momentul înaintării acțiunii în judecată, se atestă încadrarea în termenul legal de valorificare a acțiunii. Este elocventă în speță dispoziția art. 208 alin. (2) din Codul administrativ - dacă autoritatea publică

competentă decide cu privire la cererea prealabilă, deşi termenul pentru depunerea cererii prealabile nu a fost respectat, acţiunea în contenciosul administrativ este oricum admisibilă. Această prevedere nu se aplică în cazul în care printr-un act administrativ individual este favorizat un terţ.

6. Nu există o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept; nu există o încheiere judecătorească prin care s-a dispus încetarea procesului în legătură cu faptul că reclamantul a renunțat la acțiune sau și-a retras acțiunea într-un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept sau că între parți s-a încheiat o tranzacție de împăcare; la aceeași sau la altă instanță de judecată nu se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept. La fel, acțiunea de contencios administrativ corespunde cerințelor prevăzute la art. 211 alin. (1) și (2) și art. 212 alin. (1) și a fost depusă de o persoană împuternicită.

În această ordine de idei, instanța de judecată constată cu certitudine că partea reclamantă a respectat rigorile de admisibilitate a prezentei acțiuni prevăzute la art. 207 din Codul administrativ.

Raționamentele instanței de judecată.

Instanța de judecată este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele. Din interpretarea art. 6 din Convenția europeană a Drepturilor Omului, pronunțarea de către instanțele judecătorești a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanțiile dreptului fundamental la un proces echitabil și acesta presupune obligațiunea instanței judecătorești de a se expune în hotărârile contestate asupra tuturor cerințelor acțiunii, precum și argumentelor invocate de către părți întru, respectiv, admiterea sau respingerea acestora (cauza *Albină c/România, Hotărâre din 28 aprilie 2005, § 33*).

Articolul 6 § 1 din Convenţia Europeană pentru Drepturile Omului, obligă instanţele să-şi motiveze deciziile, acesta nu poate fi interpretat ca impunând instanţelor să ofere un răspuns detaliat la fiecare argument (a se vedea *Van de Hurk c. Olandei, 19 aprilie 1994, §§ 59 şi 61, Seria A nr. 288, şi Burg c. Franţei (dec.), nr. 34763/02, CEDO 2003-II*). Întinderea obligaţiei de a-şi motiva deciziile poate varia în conformitate cu natura deciziei şi trebuie determinată în lumina circumstanţelor cauzei (a se vedea *Ruiz Torija c. Spaniei şi Hiro Balani c. Spaniei, 9 decembrie 1994, Series A nr. 303-A şi 303-B, § 29 şi, respectiv, § 27; şi Helle c. Finlandei, 19 decembrie 1997, § 55, Rapoarte privind hotărîrile şi deciziile 1997-VIII*).

De altfel, instanţa de judecată nu poate exclude un argument sau o circumstanţă pretinsă de o parte care în opinia sa este determinantă şi confirmă poziţia sa, fără a o aprecia prin prisma temeiniciei, pertinenței litigiului în raport cu situaţia de fapt. Or, respectarea principiului egalităţii în faţa legii şi a justiţiei, precum şi dreptul părţilor de a fi auzite, reprezintă un aspect inerent respectării dreptului la un proces echitabil, garantat de art.6 § 1 al Convenţiei pentru Apărarea Drepturilor Omului şi Libertăţilor Fundamentale.

În plus, principiul *jura novit curia*, aplicabil la judecarea litigiilor enunţă că judecătorul trebuie să aplice acel text de lege care corespunde situaţiei de fapt calificate juridic de către parte, în măsura în care situaţia de fapt respectivă este confirmată de probele administrate în cauză.

Curtea Europeană a Drepturilor Omului reiterează că efectul articolului 6 § 1 din Convenţie este, *inter alia*, de a plasa un „tribunal" sub o obligaţie de a efectua o examinare adecvată a declarațiilor, argumentelor şi probelor, fără a prejudicia evaluarea acestora sau a faptului dacă ele sunt relevante pentru decizia sa.

Totodată instanța învederează jurisprudența Curţii Europene a Drepturilor Omului, care statuează că întinderea motivării depinde de diversitatea mijloacelor pe care o parte le poate ridica în instanță, precum şi de prevederile legale, de obiceiuri, de principiile doctrinale şi de practicile diferite privind prezentarea şi redactarea sentințelor şi hotărârilor în diferite state (*Boldea împotriva României din 15 februarie 2007, paragraful 29; Van den Hurk împotriva Olandei din 19 aprilie 1994, paragraful 61*).

Pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce i-au fost prezentate (*Boldea împotriva României din 15 februarie 2007, paragraful 29; Helle împotriva Finlandei din 19 februarie 1997, paragraful 60*). Or, conform regulilor unui proces echitabil, pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, instanţa are obligaţia să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt identificate spre apreciere şi să nu să se limiteze doar la însușirea motivelor şi concluziilor date de participanții procesului.

Comisia Europeană în anul 2006 prin Compendiul de «cele mai bune practici» privind managementul timpului în cazul procedurilor judiciare (Strasbourg, 8 decembrie 2006, CEPEJ(2006)13) [6], a stabilit că, „Judecătorii joacă rolul unui "terţ imparţial" în procesul de soluţionare a unui conflict.

Noţiunea de "act administrativ" este definită atât în legislația autohtonă, cât şi în Rezoluţia (77) Cu privire la protecţia individului faţă de actele autorităţilor administrative, adoptată de Comitetul de Miniştri al Consiliului Europei la 28 septembrie 1997. În accepțiunea reglementărilor enunțate, actul administrativ este o manifestare juridică unilaterală de voință, cu caracter normativ sau individual, din partea unei autorităţi publice în vederea organizării executării sau executării în concret a legii, actul administrativ desemnează orice măsuri individuale sau decizii luate în cadrul exercitării autorităţii publice, susceptibile de a afecta direct drepturile, libertăţile sau interesele persoanelor fizice sau juridice şi care nu este un act îndeplinit în cadrul exercitării unei funcții judiciare.

În general, controlul judiciar asupra puterii executive este denumit sugestiv „contencios administrativ", prin care se înţelege activitatea de soluţionare de către instanţele de contencios administrativ, prevăzute de lege, a conflictelor în care, cel puţin, una dintre părţi este o autoritate a administraţiei publice, un funcţionar al acesteia sau un serviciu public administrativ, conflicte generate din acte administrative ilegale ori din refuzul soluţionării unei cereri referitoare la un drept recunoscut de lege.

Controlul judiciar exercitat asupra administraţiei publice dispune de câteva trăsături distincte: este exercitat de către instanţa judecătorească care este independentă sub aspect organizaţional şi funcţional faţă de subiectul controlat; prin intermediul controlului se exercită funcţia instanţei de judecată (justiţiei) în calitatea sa de putere independentă din sistemul frânelor şi contrabalanţelor, care constituie o garanţie a legalităţii şi a contracarării abuzurilor de putere din partea autorităţilor executive; se realizează în cadrul procesului judiciar reglementat de normele juridice procesuale; un cerc de subiecţi speciali ai acestor raporturi juridice; existenţa unui litigiu de drept public în calitate de temei al activităţii de control judiciar; controlul judiciar urmăreşte realizarea a două scopuri: pe de o parte, asigurarea protecţiei drepturilor şi intereselor legale ale persoanelor fizice şi juridice, adică a interesului particular, pe de altă parte, neadmiterea excesului de putere din partea executivului, adică a interesului public; activitatea instanţelor de control asupra autorităţilor administraţiei publice este limitată de următoarele condiţii: temei al exercitării acestuia serveşte doar depunerea unei cereri din partea persoanelor interesate, adică controlul judiciar este mijlocit sau pasiv; obiect al activităţii de control îl constituie doar respectarea de către subiect a cerinţelor legalităţii, dar nu şi ale oportunităţii.

Instanța reține că, la 17 martie 2015 SRL ”Mobile” s-a adresat Primăriei mun. Chișinău cu cerere (nr. de înregistrare 06-111/1805) în vederea cumpărării terenului cu nr. cadastral ***** situat în *****. *(f.d. 20)*

Ulterior, la 13 martie 2025 SRL ”Mobile” a depus în adresa Consiliului mun. Chișinău și Primarului mun. Chișinău, cerere (nr. de înregistrare 1-03/1-1435) în temeiul căreia a solicitat informarea în termen de 10 zile despre etapa la care se află procedura administrativă (cererea SRL ”Mobile” din 2015/2016 prin care a fost solicitată privatizarea terenului situat în *****), iar în cazul existenței actelor emise să fie expediate în același termen în adresa SRL ”Mobile”. *(f.d. 14)*

Prin răspunsul Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare nr. 1-03/1-1435 din 15 aprilie 2025 s-a comunicat că, procedural, vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente se efectuează conform Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 91/2019 (publicat la adresa web: https://legis.md/). Prețul de vânzare a terenului aferent va fi egal cu cel puțin valoarea de piață a terenului, determinată de un evaluator atestat în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare. Astfel, cererea SRL ”Mobile” din anul 2015 privind cumpărarea terenului aferent din *****, la preț normativ nu formează obiectul unei proceduri administrative pendinte, respectiv, procedura a încetat. La data de 01 martie 2019 a intrat în vigoare Legea nr. 133 din 15 noiembrie 2018 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative. Conform art. 28 din Legea menționată supra, prin efectul Legii nr. 133/2018, din 1 martie 2019, se instituie drept de superficie asupra terenului care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se află în una dintre

următoarele situații: a) are un drept de locațiune asupra terenului cu drept de construire; b) are un drept de concesiune asupra terenului; c) are un drept de folosință asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat; d) are un drept de posesie sau folosință asupra terenului, altul decât cele prevăzute la lit. a)-c); e) nu are niciun drept asupra terenului. Totodată, potrivit informației electronice și grafice din baza de date a IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** este înregistrat în Registrul bunurilor imobile după municipiul Chișinău, în temeiul extrasului din Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri. Terenul prenotat, poate fi supus delimitării selective, după apartenență și domeniu, în corespundere cu cadrul normativ în vigoare, în baza dispozițiilor Primarului general al municipiului Chișinău nr. 617-d din 20 octombrie 2021 și nr. 618-d din 20 octombrie 2021. Executarea lucrărilor de delimitare, a lucrărilor de identificare, inclusiv de elaborare a planurilor de contur al terenurilor proprietate publică a statului și al terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale și a planurilor geometrice, precum și coordonarea acestora cu autoritățile administrației publice centrale de specialitate sânt asigurate, după caz, prin intermediul întreprinderilor de stat/municipale și celor private care dispun de ingineri cadastrali certificați. În conformitate cu prevederile art. 17 alin. (1) lit. b) și art. 23 din Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice, bunurile imobile, inclusiv terenurile, înregistrate în Registrul bunurilor imobile în alte temeiuri decât cele prevăzute în art. 28 din Legea cadastrului bunurilor imobile, se supun delimitării după apartenență și domeniu în conformitate cu prevederile legii prenotate și Regulamentului privind modul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 63/2019. Reieșind din cele expuse, chestiunea vânzării-cumpărării terenului aferent din *****, poate fi examinată în baza cererii depuse corespunzător, după definitivarea procesului de delimitare și înregistrare la S.C.T. Chișinău a proprietății asupra terenurilor, inclusiv a celui solicitat, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare. Formularele de cereri cu listele de acte necesare, precum și consultații asupra chestiunilor funciare, inclusiv în privința vânzării-cumpărării terenurilor aferente, sau referitor la relațiile de superficie și/sau locațiune asupra terenurilor municipale, pot fi obținute la Ghișeul unic al Primăriei municipiului Chișinău situat la adresa: *****. La moment, datoria plății pentru folosirea terenului, constituie suma de 27 817,50 lei, care este necesar a fi achitată. (*f.d. 15)*

La data de 14 mai 2025 (nr. de înregistrare 2-03/1-1062) SRL ”Mobile” a depus cerere prealabilă adresată Consiliul mun. Chișinău și Primarului mun. Chișinău solicitând continuarea procedurii de privatizare, privatizarea terenului cu nr. cadastral ***** amplasat în *****, în baza cererii depuse de SRL ”Mobile” privind cumpărarea terenului aferent (nr. de intrare 06-111/1805 din 17 martie 2015), înstrăinarea către SRL ”Mobile” a terenului nominalizat, includerea pe ordinea de zi a Consiliului mun. Chișinău a chestiunii cu privire la privatizarea terenului vizat și adoptarea actului administrativ individual favorabil - decizia cu privire la privatizarea terenului cu nr. cadastral ***** situat pe adresa: *****, aferent obiectivelor private situate în *****, care aparțin cu drept de proprietate SRL ”Mobile” în condițiile legale și la prețul normativ calculat și stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de

vânzare-cumpărare a pământului, în redacția Legii în vigoare la data depunerii cererii SRL ”Mobile” privind cumpărarea terenului aferent (nr. de înregistrare 06-111/1805 din 17 martie 2015) (de până la adoptarea Legii pentru modificarea unor acte normative nr. 220 din 16 decembrie 2021, în vigoare la data de 31 decembrie 2021). *(f.d. 17)*

Prin răspunsul nr. 2-03/1-1062 din 27 mai 2025 semnat de viceprimarul mun. Chișinău, Ceban Ilie, s-a comunicat că, cererea SRL ”Mobile” din anul 2015 privind cumpărarea terenului aferent din *****, la preț normativ nu formează obiectul unei proceduri administrative pendinte, respectiv, procedura a încetat. Totodată, chestiunea vânzării-cumpărării terenului aferent din *****, poate fi examinată în baza cererii depuse corespunzător, după definitivarea procesului de delimitare și înregistrare la S.C.T. Chișinău a proprietății asupra terenurilor, inclusiv a celui solicitat de către Dumneavoastră, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare. Reieșind din cele expuse, cererea dvs. nr. 2-03/1-1062 din 14 mai 2025 este lipsită de temeiuri și se respinge. *(f.d. 19)*

Cerințele SRL ”Mobile” nu pot fi admise din considerentele ce succed:

Așa cum a fost reținut supra, la 17 martie 2015 SRL ”Mobile” s-a adresat Primăriei mun. Chișinău cu cerere privind cumpărarea terenului cu nr. cadastral ***** amplasat în *****.

În virtutea **art. 258 din Codul administrativ**, procedurile administrative şi procedurile prealabile iniţiate până la data intrării în vigoare a prezentului cod, care nu au fost finalizate până la 1 aprilie 2019, se vor finaliza conform prevederilor legale valabile până la data intrării în vigoare a prezentului cod. Această dispoziţie este valabilă şi pentru procedurile prealabile iniţiate după data intrării în vigoare a prezentului cod referitoare la o procedură administrativă iniţiată până la data intrării în vigoare a acestuia.

În corespundere cu **art. 1 alin. (2), art. 3 alin. (2), art. 16 alin. (1), art. 17 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ**, orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanţei de contencios administrativ competente pentru a obţine anularea actului, recunoaşterea dreptului pretins şi repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

Obiect al acţiunii în contenciosul administrativ poate fi şi nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri referitoare la un drept recunoscut de lege.

Persoana care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ şi nu este mulţumită de răspunsul primit la cererea prealabilă sau nu a primit nici un răspuns în termenul prevăzut de lege, este în drept să sesizeze instanţa de contencios administrativ competentă pentru anularea, în tot sau în parte a actului respectiv şi repararea pagubei cauzate.

Cererea prin care se solicită anularea unui act administrativ sau recunoaşterea dreptului pretins poate fi înaintată în termen de 30 de zile, în cazul în care legea nu dispune altfel. Acest termen curge de la: a) data primirii răspunsului la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de lege pentru soluţionarea acesteia; b) data comunicării refuzului de soluţionare a unei cereri prin care se solicită recunoaşterea dreptului pretins sau data expirării termenului prevăzut

de lege pentru soluţionarea unei astfel de cereri; c) data comunicării actului administrativ, în cazul în care legea nu prevede procedura prealabilă.

În accepţiunea Legii contenciosului administrativ,

Act administrativ - manifestare juridică unilaterală de voinţă, cu caracter normativ sau individual, din partea unei autorităţi publice în vederea organizării executării sau executării în concret a legii. Actului administrativ, în sensul prezentei legi, este asimilat contractul administrativ, precum şi nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri.

Nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri - refuzul de a primi o cerere sau faptul de a nu răspunde petiţionarului în termen de 30 de zile de la data înregistrării cererii de către o autoritate publică, în cazul în care legea nu dispune altfel.

Persoană vătămată într-un drept al său - orice persoană fizică sau juridică care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri.

În lumina cadrului legal pre citat, nesoluționarea în termen a unei cereri echivalează cu un act administrativ individual defavorabil.

Din perspectiva jurisprudenţei Curții Europene pentru Drepturile Omului, legea trebuie sa fie accesibilă persoanei în cauză şi să fie previzibilă sub aspectul consecinţelor sale (a se vedea şi *Hotărârea Amann împotriva Elveţiei*). În sensul Convenţiei, o normă juridică trebuie să îndeplinească două condiţii suplimentare: să fie accesibilă oricărei persoane, lucru care se realizează, de regulă, prin publicare; să fie enunţată cu claritate, astfel încât orice persoană să poată, în mod rezonabil, să îşi conformeze conduita cunoscând consecinţele juridice ale faptelor sale. Această ultimă condiţie nu este îndeplinită, spre exemplu, atunci când norma legală nu prevede cu suficientă claritate condiţiile în care autorităţile statale pot să ia o anumită măsură, precum şi mijloacele de verificare a îndeplinirii condiţiilor. În lipsa unor garanţii procedurale, simpla existenţă fizică a normei legale nu este suficientă pentru a fi calificată drept lege, în sensul Convenţiei. Pentru a corespunde celor trei criterii de calitate – accesibilitate, previzibilitate şi claritate – norma de drept trebuie să fie formulată cu suficientă precizie, astfel încât să permită persoanei să decidă asupra conduitei sale şi să prevadă, în mod rezonabil, în funcţie de circumstanţele cauzei, consecinţele acestei conduite. În caz contrar, cu toate că legea conţine o normă de drept care aparent descrie conduita persoanei în situaţia dată, persoana poate pretinde că nu-şi cunoaşte drepturile şi obligaţiile.

În acest context, SRL ”Mobile” după scurgerea termenului legal calculat începând cu data depunerii cererii - 17 martie 2015, urma să depună dexteritatea și diligența corespunzătoare în a acționa în judecată autoritățile publice pârâte pentru apărarea drepturilor sale. Inacțiunea reclamantului este imputabilă în exclusivitate acestuia, iar consecințele acestui comportament îi sunt cunoscute.

Adresarea SRL ”Mobile” peste aproximativ 10 ani cu cerere în vederea reactivării procedurii inițiate la 17 martie 2015 este inadmisibilă și nu poate atinge scopul scontat. Or, momentul epuizării termenului legal de 30 de zile pentru oferirea răspunsului pe marginea cererii din 17 martie 2015, impunea partea reclamantă să înainteze acțiune în judecată, în caz contrar,

procedura de examinare a cererii de privatizare a terenului cu nr. cadastral ***** din *****, s-a considerat finalizată prin decizie de respingere a dezideratelor urmărite de SRL ”Mobile”, prin efectul legii, consolidându-se și conturându-se principiul securității raporturilor juridice. Astfel, raporturile juridice demarate la 17 martie 2015 s-au stins odată cu necontestarea conduitei autorității publice de refuz în admiterea cererii reclamantului și intrarea în vigoare a voinței autorității publice.

Pe parcursul acestor 10 ani, reclamantul a preferat să aștepte și nu să acționeze pro activ în sensul protejării drepturilor sale legitime, în acest interval de timp nu au fost efectuate acțiuni care ar putea conduce la concluzia existenței unui interes palpabil în atingerea scopului de privatizare a terenului aferent, dimpotrivă s-a atestat o pasivitate și nedorință crasă din partea reclamantului.

Legea aplicabilă se determină la momentul depunerii cererii și adoptării exprese sau tacite a actului administrativ pe marginea acesteia.

Cererile formulate de SRL ”Mobile” la 13 martie 2025 și 14 mai 2025 nu pot avea efectul prolongației termenului conferit pentru soluționarea cererii din 17 martie 2015, sub auspiciul legii în vigoare la acel moment – Legea contenciosului administrativ. Din moment ce a expirat termenul legal pentru soluționarea cererii din 17 martie 2015, iar persoana pretins afectată nu a contestat conduita autorității publice pârâte în instanța de judecată, rezidă că actul administrativ individual defavorabil (creat prin tăcere) a obținut puterea lucrului decis.

Prin urmare, cererile formulate de SRL ”Mobile” la 13 martie 2025 și 14 mai 2025 sunt considerate ca noi cereri care vor fi guvernate de normele juridice în vigoare la data depunerii lor - Codul administrativ și Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

La acest capitol, partea reclamantă a invocat că, legea civilă nu are caracter retroactiv. Legea civilă nu modifică și nici nu suprimă condițiile de constituire a unei situații juridice constituite anterior, nici condițiile de stingere a unei situații juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică și nu desființează efectele deja produse ale unei situații juridice stinse sau în curs de realizare. Legea nouă este aplicabilă situațiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare. De la data intrării în vigoare a legii noi, efectele legii vechi încetează, cu excepția cazurilor în care legea nouă prevede altfel. În cazul situațiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura și întinderea drepturilor și obligațiilor părților, precum și orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel. Astfel, reglementările juridice tratează diferite aspecte de retroactivitate a legii. Este definitorie stabilirea caracteristicilor temporale ale raporturilor juridice la care se referă norma: trecutul, prezentul sau viitorul. Totodată, trebuie determinate caracteristicile de stare ale raporturilor juridice: consumate, în execuție sau planificate. În dependență de rezultat este aplicabilitatea legii noi – retroactivă sau neretroactivă.

Legea contenciosului administrativ, Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, Legea privind administrația publică locală, nu sunt legi de sorginte civilă, din domeniul privat, ci legi din domeniul public, astfel încât este irelevantă invocarea

principiului acțiunii legii în timp prin prisma reglementărilor Codului civil. Legile pre notate aparțin dreptului public, reglementând organizarea și funcționarea autorităților publice, exercițiul puterii publice, regimul juridic al actelor administrative, raporturi de subordonare juridică, nu de egalitate a părților. Aceste raporturi nu sunt guvernate de autonomia de voință, caracteristică dreptului civil, ci de principiul legalității și de normele imperative.

Legislaţia civilă este întemeiată pe recunoaşterea egalităţii participanţilor la raporturile reglementate de ea, protecţia vieţii intime, private şi de familie, recunoaşterea inviolabilităţii proprietăţii, a libertăţii contractuale, protecţia bunei-credinţe, protecţia consumatorului, recunoaşterea inadmisibilităţii imixtiunii în afacerile private, necesităţii de realizare liberă a drepturilor civile, de garantare a restabilirii persoanei în drepturile în care a fost lezată şi de apărare a lor de către organele de jurisdicţie competente. *(art. 1 din Codul civil)*

În dreptul administrativ este aplicabil, ca regulă generală, principiul *tempus regit actum*, potrivit căruia legalitatea unui act administrativ se apreciază în funcție de legea în vigoare la data emiterii acestuia, iar nu de legea civilă și nici de regulile specifice raporturilor de drept privat. Invocarea principiului acțiunii legii în timp, reglementat de Codul civil, este irelevantă în raport cu actele administrative, procedurile administrative, competențele autorităților publice, care sunt guvernate exclusiv de norme de drept public și de regimul juridic propriu acestora.

La art. 73 din Legea privind actele normative s-a statuat că, actul normativ se aplică fără limită de timp dacă în textul acestuia nu este prevăzut altfel. Actul normativ sau unele dispoziţii ale acestuia pot avea aplicare temporară. În acest caz, în actul normativ se indică termenul de aplicare ori evenimentul la survenirea căruia actul normativ sau unele dispoziţii îşi încetează acţiunea. Actul normativ produce efecte doar cât este în vigoare şi, de regulă, nu poate fi retroactiv sau ultraactiv. Au efect retroactiv doar actele normative prin care se stabilesc sancţiuni mai blânde. Actele normative pot ultraactiva, în mod excepţional, dacă acest lucru este prevăzut expres de noul act normativ.

Într-o altă ordine de idei, din optica jurisprudenței Curții Europene pentru Drepturile Omului, nu-i este, în principiu, interzis puterii legislative să reglementeze, prin noi dispoziții cu întindere retroactivă, drepturi care să decurgă din legile în vigoare. Cu toate acestea, art. 6 se opune ingerinței legiuitorului în administrarea justiției pentru a influența rezultatul juridic al unei proceduri pendinte în care autoritățile publice sunt părți – **cu excepția unor "motive imperioase de interes general**" [*Zielinski și Pradal și Gonzalez și alții împotriva Franței (MC), pct. 57; Scordino împotriva Italiei (nr. 1) (MC), pct. 126*].

Art. 6 § 1 nu are ca scop să prevină orice ingerință a autorităților publice într-o procedură juridică pendinte la care acestea sunt părți. În alte cauze, Curtea a recunoscut că argumentele invocate de statul pârât permiteau să se evidențieze interesul public clar și superior necesar pentru a justifica efectul retroactiv al legii [*National & Provincial Building Society, Leeds Permanent Building Society și Yorkshire Building Society împotriva Regatului Unit, pct. 112; ForrerNiedenthal împotriva Germaniei, pct. 64; OGIS-Institut Stanislas, OGEC Saint-Pie X și Blanche de Castille și alții împotriva Franței, pct. 71-72; EEG-Slachthuis Verbist Izegem împotriva Belgiei (dec.)]*.

În lumina art. 56 alin. (3) din Legea privind actele normative, intrarea în vigoare a actelor normative poate fi stabilită pentru o altă dată doar în cazul în care se urmăreşte protecţia drepturilor şi libertăţilor fundamentale ale omului, realizarea angajamentelor internaţionale ale Republicii Moldova, conformarea cadrului normativ hotărîrilor Curţii Constituţionale, eliminarea unor lacune din legislaţie sau contradicţii între actele normative ori dacă există alte circumstanţe obiective.

Potrivit **Hotărârii Curții Constituționale a Republicii Moldova nr. 26 din 23.05.2002**, principiul neretroactivității legii nu este un principiu cu caracter absolut. În afară de prevederile art. 22 din Constituție, teoria contemporană a dreptului admite ca excepții de la principiul neretroactivității legii, normele juridice cu caracter imperativ - legile imperative, precum și normele juridice în care legiuitorul a stabilit expres că ele se vor aplica retroactiv. Potrivit prevederilor art. 7 din Codul jurisdicției constituționale, orice act normativ, precum și orice tratat internațional la care Republica Moldova este parte, se consideră constituțional până când neconstituționalitatea lui va fi dovedită în procesul justiției constituționale, cu asigurarea tuturor garanțiilor prevăzute de prezentul cod.

Din conținutul notei informative la proiectul Legii de modificare a art. 4 din Legea cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, se desprinde motivul imperios de interes general care a justificat intervenția legislatorului în operarea modificărilor legislative disputate în prezentul litigiu – cu privire la instituirea prețului de piață. *Interesul public* este definit la art. 18 din Codul administrativ și vizează ordinea de drept, democraţia, garantarea drepturilor şi a libertăţilor persoanelor, precum şi obligaţiile acestora, satisfacerea necesităţilor sociale, realizarea competenţelor autorităţilor publice, funcţionarea lor legală şi în bune condiţii.

Conform art. 14 alin. (1) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, Consiliul local are drept de inițiativă și decide, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care țin de competența altor autorități publice. Potrivit art. 14 alin. (2) lit. b), c), e) din Legea privind administrația publică locală, consiliul local realizează următoarele competențe: - administrează bunurile domeniului public și ale celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului); - decide în privința actelor juridice de administrare privind bunurile domeniului public al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, precum și privind serviciile publice de interes local, în condițiile legii; - decide atribuirea și schimbarea destinației terenurilor proprietate a satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii. Totodată, alin. (3) art. 4 din Legea privind descentralizarea administrativă nr. 435 din 28.12.2006, statuează că, autoritățile publice locale de nivelurile întâi și al doilea, în limitele legii, dispun de libertate deplină de acțiune în reglementarea și gestionarea oricărei chestiuni de interes local care nu este exclusă din competența lor și nu este atribuită unei alte autorități. Alte competențe proprii autorităților publice locale pot fi atribuite acestora numai prin lege. Conform art. 77 alin. (3) și (5) din Legea privind administrația publică locală, bunurile domeniului privat al unității administrativ-teritoriale pot fi înstrăinate, date în administrare, în arendă ori în locațiune, în condițiile legii.

Înstrăinarea, concesionarea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege. Conform art. 2 din Legea nr. 121-XVI din 04 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, prin bun pasibil de privatizare se înțelege pachet de acțiuni, parte (cotă) socială, bun imobil distinct, încăperi nelocuibile, complex de bunuri imobile, teren, alte bunuri care se află în domeniul privat al proprietății publice. Conform art. 53 alin. (1) și (5) din Legea enunțată, privatizarea terenurilor aferente bunurilor care se privatizează și bunurilor private se efectuează în conformitate cu prezenta lege, cu legislația funciară și cu alte acte legislative. Procedura privatizării lor se stabilește prin regulament, aprobat de Guvern. Nu pot fi privatizate terenurile: a) din domeniul public; b) aferente bunurilor din rezervele materiale de stat, din rezervele de mobilizare aferente bunurilor obiectivelor de protecție civilă nepasibile de privatizare; c) poluate cu substanțe chimice sau radioactive ori infectate cu preparate biologice periculoase; d) potrivit unor alte acte legislative, nu pot fi înstrăinate. Instanța de judecată reține că, în scopul implementării art. 53 alin. (1) din Legea nr. 121- XVI din 04 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice.

Guvernul Republicii Moldova, la 16 decembrie 2008, prin Hotărârea nr. 1428, a aprobat Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, modificat ulterior prin Hotărârea Guvernului nr. 671 din 25 septembrie 2024.

Conform pct. 2 din Regulamentul enunțat, prezentul Regulament stabilește condițiile și modul de vânzare-cumpărare, locațiune/arendă a terenurilor aferente din domeniul privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale, inclusiv a construcțiilor nefinalizate, precum și a terenurilor aferente imobilelor private, înființate în afara procesului de privatizare, a terenurilor cu destinație agricolă aferente construcțiilor private atribuite în calitate de cotă-parte valorică din patrimoniul întreprinderilor agricole (depozite, frigidere destinate păstrării produselor agricole, fătări, ateliere de reparație și de păstrare a mecanismelor (agregatelor) agricole, ferme zootehnice, inclusiv amenajări piscicole, instalații de desecare, de irigare, dacă nu au fost atribuite la altă categorie de destinație), folosite în scopul producției agricole și agroindustriale (în continuare - terenuri aferente). Conform pct. 3 din Regulamentul nominalizat, terenul aferent este compus din suprafața de teren pe care sunt amplasate nemijlocit bunurile imobile (clădiri, edificii, construcții nefinalizate) și terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic și/sau pentru deservirea acestora. Pct. 4 din Regulament prevede că, prevederile prezentului Regulament nu se aplică terenurilor: 1) din domeniul public; 2) aferente caselor de locuit și bunurilor privatizate sau amplasate în casele de locuit; 3) situate în zonele fondului apelor, în zone de odihnă, parcuri, grădini publice și scuaruri sau destinate dezvoltării rețelelor inginerești și necesităților publice, conform planului de amenajare a teritoriului unității administrativ-teritoriale și planului urbanistic general al localităților acestei unități, aprobate în modul stabilit, aferente bunurilor din rezervele materiale de stat, din rezervele de mobilizare sau aferente bunurilor obiectivelor de protecție civilă nepasibile de privatizare; 4) aferente bunurilor nepasibile privatizării; 5) poluate cu substanțe chimice sau radioactive ori radioactive cu substanțe biologice periculoase; 6)

aferente bunurilor transmise întreprinderilor privatizate în gestiune economică; 7) care, potrivit altor acte legislative, nu pot fi înstrăinate.

Conform punctelor 13-14 din Regulamentul menționat supra, pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, cumpărătorul depune pe numele primarului din localitatea în care este amplasat terenul o cerere de modelul indicat în anexa nr. 1 la prezentul Regulament. La cerere cumpărătorul anexează: 1) schema terenului aferent, elaborată de serviciile specializate ale autorităților administrației publice locale sau de întreprinderile licențiate în domeniul urbanismului și planul geometric elaborat în modul stabilit; 2) extrasul din Registrul de stat al unităților de drept – pentru persoanele juridice și întreprinderile individuale, iar copia buletinului de identitate sau a pașaportului – pentru persoanele fizice; 3) extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A și B, în original, sau copia autentificată și copia documentelor în baza cărora a fost înscris în Registru dreptul de proprietate asupra bunului, amplasat pe terenul solicitat spre cumpărare; 4) autorizația de construcție și actul de inspectare a construcției în cazul construcțiilor nefinalizate; 5) contractul de arendă asupra terenului aferent, după caz.

Conform art. 1 lit. a) din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului *(în redacția valabilă la data depunerii cererii din 17 martie 2015)*, prezenta lege se aplică în cazurile: a) vânzării-cumpărării terenurilor, inclusiv a terenurilor aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, a terenurilor aferente obiectivului privat, precum şi a terenurilor aferente construcţiilor nefinalizate. Conform art. 4 alin. (1) și (9) din Legea citată, terenurile proprietate publică se împart în terenuri proprietate de stat și terenuri proprietate a unităților administrativ-teritoriale, delimitarea cărora se stabilește prin lege. Vânzarea-cumpărarea terenurilor supuse privatizării, inclusiv a terenurilor aferente bunurilor private, precum şi a celor aferente construcţiilor nefinalizate, se efectuează la un preţ egal cu cel puţin valoarea de piaţă a terenului determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât preţul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege. Terenul care, după parametri şi amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitaţie deţinătorilor de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur deţinător de teren adiacent, vânzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la preţul normativ al pământului. Această prevedere se aplică şi relaţiilor de arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vând prin concurs sau la licitaţie, cu excepţiile prevăzute de lege. În corespundere cu pct. 25 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 91/2019, preţul de vânzare a terenului aferent va fi egal cu cel puţin valoarea de piaţă a terenului, determinată de un evaluator atestat în conformitate cu Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, la care se va adăuga costul serviciilor de evaluare, dar nu mai mic decât preţul normativ calculat în conformitate cu prevederile Legii nr.1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului.

În această ordine de idei, instanță de judecată reține că, cererea SRL ”Mobile” nu întrunește exigențele pentru a putea beneficia de dreptul de a solicita cumpărarea terenului

respectiv în condițiile revendicate de SRL ”Mobile” – la preț normativ, sub egida reglementărilor în vigoare la momentul depunerii cererii din 17 martie 2015. Mai mult, piesele dosarului atestă că la depunerea cererii, nu au fost prezentate toate actele indicate la pct. 14 din Regulamentul enunțat.

De asemenea, instanța nu poate face abstracție de la poziția autorităților publice pârâte care au subliniat că, potrivit informației electronice și grafice din baza de date a IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** este înregistrat în Registrul bunurilor imobile după municipiul Chișinău, în temeiul extrasului din Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri. Terenul prenotat, poate fi supus delimitării selective, după apartenență și domeniu, în corespundere cu cadrul normativ în vigoare, în baza dispozițiilor Primarului general al municipiului Chișinău nr. 617-d din 20 octombrie 2021 și nr. 618-d din 20 octombrie 2021. Executarea lucrărilor de delimitare, a lucrărilor de identificare, inclusiv de elaborare a planurilor de contur al terenurilor proprietate publică a statului și al terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale și a planurilor geometrice, precum și coordonarea acestora cu autoritățile administrației publice centrale de specialitate sânt asigurate, după caz, prin intermediul întreprinderilor de stat/municipale și celor private care dispun de ingineri cadastrali certificați. În conformitate cu prevederile art. 17 alin. (1) lit. b) și art. 23 din Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice, bunurile imobile, inclusiv terenurile, înregistrate în Registrul bunurilor imobile în alte temeiuri decât cele prevăzute în art. 28 din Legea cadastrului bunurilor imobile, se supun delimitării după apartenență și domeniu în conformitate cu prevederile legii prenotate și Regulamentului privind modul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 63/2019. Reieșind din cele expuse, chestiunea vânzării-cumpărării terenului aferent din *****, poate fi examinată în baza cererii depuse corespunzător, după definitivarea procesului de delimitare și înregistrare la S.C.T. Chișinău a proprietății asupra terenurilor, inclusiv a celui solicitat, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Cu referire la practica judiciară prezentată de părțile procesului, se atestă lipsa unor precedente judiciare uniforme și constante, fiind prezentate soluții judecătorești atât în favoarea poziției exprimate de partea reclamantă cât și soluții judecătorești pronunțate în favoarea poziției exprimate de partea pârâtă.

În lumina jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, certitudinea și predictibilitatea dreptului privește atât legea, cât și jurisprudența. Dar, atunci când în cauzele care conțin situații de fapt similare și în care sunt aplicabile aceleași dispoziții legale se adoptă hotărâri judecătorești diferite, chiar opuse, există o situație de jurisprudență neunitară sau divergență de jurisprudență. Nu orice hotărâre care diferă de o alta constituie o divergență de jurisprudență. Pentru a compara jurisprudența, trebuie avute însă în vedere numai hotărârile rămase definitive pronunțate în calea de atac, nu și cele rămase definitive ca urmare a neexercitării acesteia. Nu e obligatoriu ca hotărârea definitivă să fie pronunțată de instanța supremă, ci acest rol poate reveni și curților de apel *(Tudor Tudor contra României).*

Nu este vorba de o atare divergență dacă situațiile de fapt sau probele sunt diferite *(Tunaru ș.a. contra României)*. Curtea de la Strasbourg a arătat că statul de drept are drept componentă esențială încrederea publicului în justiție, iar aceasta este garantată de principiul securității raporturilor juridice. Or, existența unor hotărâri judecătorești diametral opuse ale instanțelor naționale asupra unor aspecte de fapt și de drept identice poate fi contrară acestui principiu *(Păduraru contra României, 2006, para. 92)*, ceea ce reduce încrederea publicului în justiție *(Vinčić ș.a. contra Serbiei și Muntenegrului, 2006, para. 56).*

Totuși, Curtea a recunoscut că este inerentă adoptarea de soluții diferite într-un sistem alcătuit dintr-un ansamblu de instanțe competente să soluționeze în fond într-o anumită jurisdicție teritorială *(Sansos Pinto contra Portugaliei, 2008)*, ba chiar în cadrul aceleiași jurisdicții *(Unedic c. Franței, 2008).* Mai mult, s-a decis că dacă instanța a motivat în mod corespunzător hotărârea la finalul unei proceduri contradictorii în care părțile au avut ocazia de a-și prezenta punctele de vedere, simplul fapt că ea este diametral opusă față de soluțiile pronunțate de alte instanțe sesizate cu cereri similare nu conduce la încălcarea principiului securității raporturilor juridice *(Marea Cameră, Nejdet Şahin și Perihan Şahin c. Turciei, 2011, para. 67).*

Pentru a constata dacă jurisprudența neunitară aduce atingere dreptului la un proces echitabil garantat de art. 6 din CEDO, instanța europeană analizează mai multe elemente: dacă divergența este profundă – adică un număr mare de situații apărute sau care pot apărea în care instanța de ultim grad are interpretări diferite; dacă divergența este persistentă – adică se acceptă un oarecare timp pentru stabilirea orientărilor jurisprudențiale și declanșarea mecanismului unificator; dacă legislația internă prevede mecanisme pentru remedierea inconsecvenței jurisprudențiale – nu există un model unic, ci important este să funcționeze; dacă acest mecanism a fost aplicat în situația din speță și, după caz, care au fost efectele sale concrete *(Iordan Iordanov contra Bulgariei, 2009, para. 49; Albu ș.a. contra României, 2012, para. 34).*

În principiu, jurisprudența trebuie să fie stabilă, dar totuși acest caracter nu trebuie să împiedice evoluția dreptului. Tocmai de aceea, Curtea de la Strasbourg arată că nu există un drept la o jurisprudență constantă, astfel că schimbarea jurisprudenței impusă de o abordare dinamică și progresivă este admisibilă și nu încalcă principiul securității juridice *(Unedic contra Franței, 2008, para. 74; Legrand contra Franței, 2011)*, dar trebuie întrunite două condiții: noua abordare să fie consecventă la nivelul acelei jurisdicții și instanța care a decis schimbarea interpretării să motiveze detaliat considerentele pentru care a decis astfel *(Atanasovski contra Macedoniei, 2010, para. 38)*. Nu este un reviriment de jurisprudență situația în care hotărârea instanței supreme prin care se derogă de la jurisprudența constantă este singulară și atât timp cât nu se explică detaliat motivele schimbării poziției acestei instanțe *(Ilie Şerban contra României, 2011, para. 30).*

Curtea cere ca soluția unificatoare să provină de la o autoritate jurisdicțională, nu să fie impusă pe calea unei legi interpretative, cu efecte retroactive. Mai mult, instanța de la Strasbourg consideră că pentru unificarea jurisprudenței nu este suficientă pronunțarea unei hotărâri de speță de către instanța supremă, ci trebuie căutată o soluție căreia legea națională să îi confere o

autoritate interpretativă obligatorie față de toate instanțele inferioare, cum este recursul în interesul legii *(Ștefănică contra României, 2010, para. 37).* Atunci când există o jurisprudență bine stabilită (adică jurisprudență constantă privitoare la interpretarea sau aplicarea unor dispoziții legale), aceasta trebuie urmată în cauze viitoare. În dreptul anglo-saxon obligația de a respecta precedentul este un element important al securității juridice. În cel continental regula precedentului nu are decât o valoare de convingere și el devine incident atunci când legea este interpretată sub formă de principii generale.

În conformitate cu prevederile art. 224-225 din Codul administrativ al Republicii Moldova, instanța de judecată,

h o t ă r ă ș t e:

Se respinge ca neîntemeiată acțiunea de contencios administrativ înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată ”Mobile” împotriva Consiliului mun. Chișinău și Primarului mun. Chișinău cu privire la obligarea emiterii deciziei de vânzare/înstrăinare a terenului cu nr. cadastral ***** situat în *****, în condițiile legale valabile la data depunerii cererii nr. 06-111/1805 din 17 martie 2015.

Hotărârea susceptibilă de atac cu apel la Curtea de Apel Centru, în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii judecătorești, prin intermediul instanței emitente.

Președintele ședinței
Judecătorul **Gandrabur Marcel**