Instanța de fond: Judecătoria Hîncești, sediul Ialoveni (jud. Diana Corlăteanu)
Dosarul nr. 3a-1309/22 (2-19052800-02-3a-03082022)

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

24 februarie 2026 mun. Chişinău

Completul specializat în examinarea acţiunilor în contencios administrativ și în materie de insolvabilitate, reorganizare și dizolvare a persoanelor juridice din cadrul Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții de Apel Centru

Având în componenţa sa:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Mîra Ghenadie
Judecătorii Ghedrovici Nicolae şi Bostan Angela
Grefier Zabulica Ionela

Judecînd în şedinţă publică, cererea de apel declarată de SRL „Megaparc" asupra hotărârii Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni din 13 iulie 2022, adoptată la acțiunea în contencios administrativ depusă de SRL „Megaparc" împotriva Consiliului și Primăriei mun. Hîncești, Comisiei de licitație din cadrul Primăriei mun. Hîncești, terț SRL „Siglum Construct",

C O N S T A T Ă:

Obiectul acțiunii, circumstanțele cauzei.

La 5 iulie 2019, SRL „Megaparc", reprezentat de administratorul Vladimir Mihalachi a depus acțiune în contencios administrativ împotriva Consiliului și Primăriei mun. Hîncești, Comisiei de licitație din cadrul Primăriei mun. Hîncești cu privire la anularea în parte a deciziei Comisiei de licitație din cadrul Primăriei mun. Hîncești din 23 aprilie 2019, în partea ordinii de zi expusă la pct. III „Cu privire la excluderea de la licitație a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 1.5 ha și a terenului cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 4,4151 ha; declararea valabilității licitației din 23 aprilie 2019, în partea transmiterii în locațiune a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,5 ha și a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 4,4151 ha; desemnarea câștigătorului (adjudecătorul) licitației din 23 aprilie 2019, participantul SRL „Megaparc", în

partea transmiterii în locațiune a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,5 ha și a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 4,4151 ha, pe un termen de 40 de ani; anularea deciziei Consiliului mun. Hîncești nr. 13/03 din 17 mai 2019 cu privire la vânzarea-cumpărarea unor terenuri prin licitație, anularea licitației numită pentru 9 iulie 2019 privind vânzarea-cumpărarea terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,5 ha și a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 4,4151 ha; constatarea nulității licitației din 9 iulie 2019 privind vânzareacumpărarea terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,5 ha și a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 4,4151 ha, precum și compensarea cheltuielilor de judecată. (f.d.2-7, vol. I)

În motivarea acțiunii reclamanta a invocat că, SRL „Megaparc" își are direcție de activitate, crearea centrelor agroindustriale în Republica Moldova, țările CSI, Țările Africii și Orientului Mijlociu.

Reclamanta a menționat că, deține în proprietate două bunuri imobile, cu nr. cadastrale ***** cu destinația pentru construcție, amplasate în or. Hîncești. Aceste terenuri au fost achiziționate, cu scopul creării a unui centru logistic și distribuție alimentară „Tehnoparc agroindustrial" de tip European, cu destinația de prelucrare, stocare, ambalare și livrare a produselor agroalimentare către alte centre din țările Africii și Orientului Mijlociu. Această direcție de activitate a fost susținută și de strategia de dezvoltare Socio-Economică a r. Hîncești pentru anii 2013-2020 (disponibil pe site-ul web al Primăriei), iar Consiliul r. Hîncești și-a propus mai multe obiective strategice în domeniul dezvoltării Economice inclusive - „Crearea unui centru logistic regional, modern și funcțional pentru deservirea piețelor agricole din zonele transfrontaliere".

SRL „Megaparc" a relatat că, proiectul „Tehno-parc agroindustrial" în r. Hîncești are ca obiective: adaptarea calității produselor autohtone la standardele internaționale; dezvoltarea unor servicii de bază pentru prelucrarea, sortare, pregătire, depozitare și ambalare pentru export a recoltei în interiorul tehno parcului; promovarea produselor pe piețele internaționale, crearea centrului național transfrontalier agroalimentar care presupune pentru prima etapă crearea a cel puțin 500 de locuri de muncă pentru locuitorii r. Hîncești, sporirea calității și cantității producției agricole prin crearea unui parc de tehnică agricolă modern, instruirea antreprenorială și profesională a producătorilor autohtoni pentru a-și promova produsele pe piețele internaționale, promovarea culturii antreprenoriale, ș.a.

În scopul realizării proiectului „Tehno-parc agroindustrial" în r-nul Hîncești, SRL „Megaparc" a efectuat investiții enorme în pregătirea unui proiect care a fost avizat de Primăria și Primarul or. Hîncești, Arhitect - șef al mun. Hîncești, Inspectoratul Ecologic de Stat, Direcția Situații Excepționale, Inginer Cadastral,

Ministerul Agriculturii Dezvoltării Regionale și Mediului al Republicii Moldova și Centrul de Sănătate Publică.

A susținut că, proiectul „Tehno-parc Agroindustrial” necesită conform standardelor europene un spațiu mult mai mare decât cel de care dispune, motiv pentru care, realizarea proiectului necesită un teren suplimentar.

În rezultat, la 23 aprilie 2019 ora 10:00, în cadrul Primăriei mun. Hîncești a fost anunțată organizarea licitației cu strigare cu privire la transmiterea în locațiune a terenului pentru construcții, amplasat în intravilan cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,5 ha, cu prețul normativ de 1 937 651 de lei, preț inițial fiind de 1 939 200 de lei; transmiterea în locațiune a terenului pentru construcții amplasat în intravilan cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 4,4151 ha, la preț de 5 703 281 de lei, preț inițial 5 704 800 de lei.

În acest sens, în Monitorul Oficial al Republicii Moldova a fost publicat comunicatul informativ privind desfășurarea licitației.

Astfel, SRL „Megaparc” cu scopul de a participa la licitație, ce urma a fi desfășurată la 23 aprilie 2019, pentru a obține dreptul de locațiune asupra terenurilor indicate, a prezentat Comisiei de licitație, setul de acte necesar, conform Regulamentului privind licitațiile cu strigare și reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10 februarie 2009.

Totodată, SRL „Megaparc”, în termenul stabilit de lege a depus pe contul indicat în comunicatul informativ, suma acontului pentru fiecare lot de teren, a câte 570 480 de lei și respectiv 193 920 de lei, achitând și taxa de participare.

La ziua și ora stabilită pentru desfășurarea licitației, reprezentanții SRL „Megaparc” s-au prezentat la Comisia de licitație în incinta Primăriei mun. Hîncești, și în momentul în care urma să aibă loc licitarea loturilor indicate, Președintele Comisiei de licitație a comunicat că, aceasta nu se va desfășura, iar motivul anulării desfășurării licitației, va fi comunicat după convocarea Consiliului mun. Hîncești.

Ca urmare, ca motiv al anulării licitației cu strigare din 23 aprilie 2019, s-a indicat că, în cazul când terenul va fi înstrăinat, suma acumulată în bugetul administrației publice locale va fi mai mare decât în cazul, când terenul va fi dat în locațiune pe un termen de 40 de ani și că, a fost comisă o eroare tehnică, astfel că termenul „arenda terenului pentru construcții” indicat în Anexa nr. 2 a deciziei nr. 05/06 din 23 noiembrie 2018 „Cu privire la vânzarea-cumpărarea unor terenuri la licitație”, nu este corect, iar termenul corect ar fi trebuit să fie locațiune teren pentru construcții, cum a fost indicat în pct. 1 al deciziei prenotate”.

Din conținutul răspunsului Consiliului mun. Hîncești nr. 02/1-37/424 din 14 iunie 2019, coroborat cu prevederile actelor normative care reglementează drepturile și obligațiile Comisiei de licitație stabilite prin Regulamentul privind licitația cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136 din

10 februarie 2009, concluzionează că scoaterea bunurilor de la licitație a constituit o acțiune premeditată a comisiei de licitație cu scopul de a ne exclude de la licitație.

Reieșind din prevederile art. 10 lit. h) coroborat cu art. 27 al Regulamentului, Comisia de licitație este în drept să suspende sau să scoată un bun de la licitație, doar în cazul încălcării procedurii de desfășurare a licitației. Procedura de desfășurare a licitației este stabilită la Capitolul IV al Regulamentului, or, temeiul invocat de Comisia de licitație nu constituie o încălcare de procedură.

SRL „Megaparc" consideră că, Comisia de licitație, într-un mod arbitrar și eronat a aplicat prevederile legale, or, existența pretinsei greșeli tehnice privind denumirea dreptului supus licitației, și anume, „arendă" și „locațiune" nu constituie încălcare de procedură la desfășurarea licitației.

Mai mult, conform pct. 12 alin. (2) al Regulamentului, noțiunea corectă este dreptul de a încheia contractul de arendă.

Prin prisma art. 1288 Cod civil, contractului de arendă i se aplică în modul corespunzător dispozițiile cu privire la locațiune în măsura în care prezentul capitol nu prevede altfel.

Așadar, argumentul invocat de Comisia de licitație este neîntemeiat și nu constituie o încălcare de procedură, prin coroborare cu prevederile Capitolului IV al Regulamentului.

La fel, nu poate fi reținut argumentul Comisiei de licitație, în vederea anulării licitației precum că, în cazul în care terenul va fi înstrăinat, suma care va fi vărsată în bugetul administrației publice locale, decât în cazul când terenul va fi dat în locațiune pe un termen de 40 de ani", or, contrar art. 14 al Legii nr. 436 privind administrația publică locală, Consiliul local aprobă decizia bugetară anuală, precum și decizii privind modificarea bugetului local.

Respectiv, Comisia de licitație nu a fost în drept să pună în discuție decizia nr. 05/06 din 23 noiembrie 2018 „Cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea unor terenuri prin licitație, aceasta nefiind de competența sa, mai mult, la 23 aprilie 2019, data desfășurării licitației, decizia Consiliului mun. Hîncești nr. 05/06 din 23 noiembrie 2018 a fost în vigoare.

Reclamanta mai consideră că, prin decizia contestată a fost încălcat dreptul participantului la licitație, garantat prin art. 10 lit. f) al Regulamentului, or, în condițiile în care a devenit participant al licitației, prin achitarea taxelor de participare, aceasta a obținut și speranța legitimă în obținerea dreptului asupra imobilului supus licitării.

A mai indicat că, SRL „Megaparc" a fost unicul participant înscris la licitația din 23 aprilie 2019, iar în temeiul pt. 32 al Regulamentului, în cazul înregistrării la licitația cu strigare a unui singur participant, Comisia de licitație urmează să

transmită în arendă/locațiune acestuia, bunul solicitat la un preț mai mare decât prețul de expunere, dar nu mai mic decât limita unui pas.

Suplimentar a precizat că, evenimentele și acțiunile factorilor de decizie din cadrul Primăriei și Consiliului mun. Hîncești, duce la premise evidente că, în cadrul Primăriei or. Hîncești au loc acte de corupție, trucarea licitațiilor, discriminarea unor participanți la licitație și favorizarea altor persoane apropiate conducerii Primăriei și Consiliului mun. Hîncești.

Din răspunsul Consiliului mun. Hîncești nr. 02/1-37/424 din 14 iunie 2019, reclamanta a constatat că, loturile scoase de la licitație, au fost scoase în mod repetat.

Având în vedere că, licitația din 23 aprilie 2019 a fost anulată, este creată impresia că se intenționează trucarea următoarei licitație organizate la 9 iulie 2019.

Ca urmare, prin decizia nr. 13/03 din 17 mai 2019 „Cu privire la vânzarea cumpărarea unor terenuri la licitație" s-a decis abrogarea pct. 2 și 3 din Anexa nr. 2 a deciziei nr. 05/06 din 23 noiembrie 2019 „Cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea unor terenuri prin licitație" și permiterea Primăriei să desfășoare licitația de vânzare-cumpărare și locațiune a terenurilor în termene prevăzute de legislație conform Anexei nr. 1".

În subsidiar, din răspunsul Consiliului mun. Hîncești nr. 02/1-37/424 din 14 iunie 2019, precum și din procesul-verbal nr. 18 al ședinței Comisiei de licitație din 23 aprilie 2019, pct. III, concluzionează că, temei pentru emiterea deciziei nr. 13/03 din 17 mai 2019 a constituit decizia Comisiei de licitație din 23 aprilie 2019 „Cu privire la excluderea de la licitație a terenurilor vizate, care în fond și ca procedură de emitere sunt ilegale. Or, Anexa nr. 1 prevede lista terenurilor expuse la licitație pentru vânzare-cumpărare prin licitație.

Prin urmare, nu este clar dacă această formulare este o eroare tehnică sau un viciu ascuns.

Conform anunțului din Monitorul Oficial nr. 203-207 (7126-7130) din 21 iunie 2019, se constată că Primăria mun. Hîncești comunică despre desfășurarea licitației publice de vânzare-cumpărare și dare în arendă a terenurilor litigioase, organizată pentru 9 iulie 2019 ora 10:00.

Respectiv, decizia nr.13/03 din 17 mai 2019 privind scoaterea bunurilor la licitație, precum și organizarea licitației pentru 9 iulie 2019 sunt ilegale, lipsite de temei juridic și cu încălcarea procedurilor, motiv din care urmează a fi anulate.

Prin intermediul poștei electronice și oficiului poștal, în adresa Consiliului și Primăriei mun. Hîncești, Comisiei de licitație au fost expediate cereri prealabile, însă răspuns la acestea nu au fost acordate, iar loturile în final, au fost expuse la licitație, cu scopul de a aplica efectele proprietarului de buna-credință stabilit la art. 582 Cod civil.

Luând în considerare că, nu au fost oferite răspunsuri la cererile prealabile, reclamantul consideră că, acesta este asimilat cu un refuz al autorităților publice locale.

La **20 februarie 2020**, SRL ,,Megaparc" a depus în instanța de judecată cerere de completare a pretențiilor, prin care a solicitat anularea în parte a procesului-verbal nr. 18 al ședinței Comisiei de licitație din cadrul Primăriei mun. Hîncești din 23 aprilie 2019, în partea ordinii de zi expusă la pct. III ,,Cu privire la excluderea de la licitație a terenului cu nr. cadastral *****, suprafața de 1,5 ha și terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 4,4151 ha, pct. 1 din partea dispozitivă a procesului-verbal nr. 18 al ședinței Comisiei de licitație din cadrul Primăriei mun. Hîncești din 23 aprilie 2019, în partea excluderii de la licitație a bunurilor imobiliare (terenuri): lotul 17 – locațiune, teren pentru construcții cu nr. cadastral *****, intravilan, suprafața de 1,5 ha, pe o perioadă de 40 de ani, conform contractului de locațiune; lotul 18 – locațiune, teren pentru construcții cu nr. cadastral *****, intravilan, suprafața de 4,4151 ha, pe o perioadă de 40 de ani, conform contractului de locațiune; declararea valabilității desfășurării licitației din 23 aprilie 2019, în partea transmiterii în locațiune a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,5 ha și a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 4,4151 ha; desemnarea participantului SRL ,,Megaparc", câștigător al licitației din 23 aprilie 2019, în partea transmiterii în locațiune a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,5 ha și a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 4,4151 ha, pe un termen de 40 de ani; obligarea încheierii contractului de locațiune și actul de predare-primire a bunului adjudecat cu SRL ,,Megaparc", privind transmiterea în locațiune pe un termen de 40 de ani, la prețul indicat a terenurilor cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,5 ha și cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 4,4151 ha, anularea deciziei Consiliului mun. Hîncești nr. 13/03 din 17 mai 2019 cu privire la vânzarea-cumpărarea unor terenuri prin licitație, anularea licitației din 9 iulie 2019 privind vânzarea-cumpărarea terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,5 ha și a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 4,4151 ha; constatarea nulității licitației din 9 iulie 2019 privind vânzarea cumpărarea terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,5 ha și a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 4,4151 ha; anularea în parte a procesului verbal nr. 20 al ședinței Comisiei de licitație din cadrul Primăriei mun. Hîncești din 9 iulie 2019,pct. 1 din partea dispozitivă a actului în partea excluderii bunurilor imobiliare în legătură cu lipsa participanților: lotul 24 – teren pentru construcții cu nr. cadastral *****, intravilan, suprafața de 1,5 ha, achitarea integrală la semnarea contractului de vânzare-cumpărare și lotul 25 –teren pentru construcții cu nr. cadastral *****, intravilan, suprafața de 4,4151 ha, achitarea integrală la semnarea contractului de vânzare-cumpărare, precum și compensarea cheltuielilor de judecată. (f.d.128-131, vol. I)

Prin încheierea Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni din 20 august 2020 a fost atras în proces, în calitate de terț SRL ,,Siglum Construct". (f.d. 166-167, vol. I)

În cadrul ședinței de judecată din **26 ianuarie 2021**, reprezentantul SRL ,,Megaparc", avocatul Gumenița Sergiu, a depus cerere de chemare completată (denumită concretizată), prin care a solicitat:

anularea în parte a deciziei Comisiei de licitație din cadrul Primăriei mun. Hîncești din 23 aprilie 2019, în partea ordinii de zi expusă la pct. III ,,Cu privire la excluderea de la licitație a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 1.5 ha și a terenului cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 4,4151 ha; punctului 1 din partea dispozitivă a procesului-verbal nr.18 al ședinței Comisiei de licitație din cadrul Primăriei mun. Hîncești din 23 aprilie 2019, în partea excluderii de la licitație a bunurilor imobiliare – lotul 17 – locațiune, teren pentru construcții, amplasat în intravilan, cu nr. cadastral *****, suprafața de 1,5 ha, preț normativ 1 937 651 de lei, preț inițial 1 939 200 de lei (acontul 193 920 de lei), cu perioada de 40 de ani și lotul 18 – locațiune, teren pentru construcții, amplasat în intravilan cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 4,4151 ha, preț normativ 5 703 281 de lei, preț inițial 5 704 800 de lei (acontul 570 480 de lei), cu perioada de 40 de ani;

declararea valabilității licitației din 23 aprilie 2019, în partea transmiterii în locațiune a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 1.5 ha și a terenului cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 4,4151 ha;

desemnarea participantului SRL „Megaparc" câștigător al licitației din 23 aprilie 2019, în partea transmiterii în locațiune a terenului cu nr. cadastral *****, pe un termen de 40 de ani, la prețul de 2 133 120 de lei pentru 40 de ani, echivalentul a 13 073, 50 de lei/lunar și a terenului cu nr. cadastral ***** pe un termen de 40 de ani, la prețul de 6 275 280 de lei pentru 40 de ani, echivalentul a 13 073,50 de lei/lunar;

obligarea Consiliului mun. Hîncești de a încheia contractul de locațiune și actul de predare-primire a bunului adjudecat cu SRL „Megaparc" privind transmiterea în locațiune a terenului cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 1,5 ha, la prețul de 2 133 120 de lei, echivalentul a 4 444 de lei/lunar și a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 4,4151 ha, la prețul de 6 275 280 de lei, echivalentul a 13 073,50 de lei/lunar, pe un termen de 40 ani;

anularea deciziei Consiliului mun. Hîncești nr.13/03 din 17 mai 2019 ,,Cu privire la vânzarea-cumpărarea unor terenuri prin licitație";

anularea procesului-verbal al Comisiei de licitație din cadrul Primăriei mun. Hîncești nr.22/17 privind rezultatele licitării din 26 mai 2020, precum și constatarea nulității acestuia;

anularea contractului de vânzare-cumpărare din 1 iunie 2020 încheiat între UAT mun. Hîncești și SRL ,,Siglum Construct" privind vânzarea cumpărarea

bunului imobil (teren) cu nr. cadastral ***** și constatarea nulității acestuia; precum și compensarea cheltuielilor de judecată. (f.d.30-36, vol. II)

Hotărîrea instanţei de fond ce constituie obiectul apelului.

Prin hotărârea Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni din 13 iulie 2022, s-a respins acțiunea în contencios administrativ inițiată de SRL „Megaparc" împotriva Consiliului și Primăriei mun. Hîncești, Comisiei de licitație din cadrul Primăriei mun. Hîncești, terț SRL „Siglum Construct" cu privire la anularea actelor administrative, constatarea nulității actelor administrative, declararea valabilității licitației, desemnarea câștigătorului licitației din 23 aprilie 2019, SRL „Megaparc", obligarea încheierii contractelor de locațiune și a actelor de predare-primire a bunurilor adjudecate, precum și constatarea nulității actului juridic și anularea acestuia, precum și compensarea cheltuielilor de judecată, ca fiind neîntemeiată.

Verificarea întrunirii condițiilor de admisibilitate a apelului.

Invocând ilegalitatea hotărârii instanței de fond, la 22 iulie 2022, SRL „Megaparc" a declarat apel asupra hotărârii Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni din 13 iulie 2022.

În conformitate cu prevederile art. 232 alin. (1) Cod administrativ, apelul se depune la instanţa de judecată care a emis hotărîrea contestată în termen de 30 de zile de la pronunţarea dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu stabileşte un termen mai mic. Instanţa de judecată care a emis hotărîrea contestată transmite neîntîrziat apelul împreună cu dosarul judiciar, după motivarea hotărîrii, instanţei de apel.

Din materialele cauzei rezultă că, la caz dispozitivul hotărîrii instanţei de fond a fost pronunţat public la 13 iulie 2022, iar cererea de apel a fost depusă la 22 iulie 2022, prin urmare Completul judiciar constată că, apelul declarat de SRL „Megaparc" a fost depus în interiorul termenului legal.

Potrivit art. 232 alin. (2) Cod administrativ, *motivarea apelului se prezintă la instanţa 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 instanţa de judecată care a emis hotărîrea contestată.*

În speță, hotărîrea integrală a fost comunicată părții apelante la data de 2 august 2022, iar motivarea apelului a fost depusă la 26 august 2022, adică cu respectarea prevederilor art. 232 alin. (2) Cod administrativ.

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

În motivarea apelului, SRL „Megaparc" a reiterat argumentele fapt și de drept indicate în cererea de chemare în judecată.

Cu concretizările ulterioare, a solicitat casarea parțială a hotărârii Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni din 13 iulie 2022, solicitând emiterea unei noi decizii prin care să se dispună:

-Anularea deciziei Consiliului mun. Hîncești nr.13/03 din 17 mai 2019 ,,Cu privire la vânzarea-cumpărarea unor terenuri prin licitație", în partea expunerii la licitație a terenului cu nr. cadastral ***** și a Anexei nr.1 la Decizia nr.13/03 din 17 mai 2019.

- Anularea procesului-verbal al Comisiei de licitație din cadrul Primăriei mun. Hîncești nr.22/17 din 26 mai 2020 privind rezultatele licitării.

- Anularea contractului de vânzare-cumpărare din 1 iunie 2020, încheiat între Primăria mun. Hîncești și SRL ,,Siglum Construct" privind vânzarea cumpărarea bunului imobil (teren) cu nr. cadastral *****, cu aplicarea efectelor anulării contractului și anume a dispune radierea din registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate al SRL ,,Siglum Construct" asupra terenului cu număr cadastral *****.

Argumentele participanților la proces:

Reprezentanții părții apelante SRL ,,Megaparc", avocații Agache Sergiu și Renița Victor, în ședința instanței de apel au susținut integral argumentele indicate în motivarea apelului, au solicitat admiterea acestuia în sensul formulat.

Reprezentantul primăriei municipiul Hîncești, Primarul Botnari Alexandru cât și Bulat Nicolae în interesele Primăriei municipiul Hîncești, a Comisiei de licențiere din cadrul Primăriei municipiului Hîncești și a Consiliului municipiului Hîncești, în ședința instanței de apel au pledat pentru respingerea apelului declarat de SRL ,,Megaparc", cu menținerea hotărârii instanței de fond ca fiind legală și întemeiată.

Reprezentanții terțului SRL „Siglum Construct", directorul Clipa Viorel și avocatul Pascal Iuliana, în ședința instanței de apel au pledat pentru respingerea apelului declarat de SRL ,,Megaparc", cu menținerea hotărârii instanței de fond ca fiind legală și întemeiată.

Audiind participanții prezenți la proces, studiind materialele dosarului şi înscrisurile administrate, verificând argumentele expuse în cererea de apel, precum și cercetând din oficiu starea de fapt în baza tuturor probelor administrate la caz, Completul judiciar specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru conchide că apelul declarat de SRL „Megaparc" este întemeiat, motiv din care urmează a fi admis cu casarea hotărîrii Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni din 13 iulie 2022, din următoarele considerente.

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

În conformitate cu prevederile art. 195 Cod 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.*

Potrivit dispoziţiilor 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. c) Cod administrativ, *examinînd cererea de apel, instanţa de apel adoptă una dintre următoarele decizii- casează integral hotărîrea primei instanţe şi emite o nouă decizie.*

Potrivit dispozițiilor art. 386 alin. (1) Cod de procedură civilă, *hotărîrea primei instanţe se casează sau se modifică de instanţa de apel dacă:*

a) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei nu au fost constatate şi elucidate pe deplin;

b) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei, pe care prima instanţă le consideră constatate, nu au fost dovedite cu probe veridice şi suficiente;

c) concluziile primei instanţe, expuse în hotărîre, sînt în contradicţie cu circumstanţele cauzei;

d) normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat.

Conform art. 239 Codul de procedură civilă, *hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.*

În temeiul art.240 alin. (1) Cod de procedură civilă, *la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.*

Hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanţele care au importanţă la soluţionarea cauzei şi care au fost verificate în şedinţa de judecată multilateral, complet, fiind elucidate probele privind circumstanţele constatate ale cauzei.

Prevederile legale enunţate impun în mod expres, obligația instanţei de apel să verifice circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe,

precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Respectiv, conform practicii CEDO instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze doar la însuşirea motivelor și concluziilor date de instanţa 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 specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru, analizând legalitatea hotărârii pronunţate în raport cu prevederile art.225 Cod administrativ; art. 239-241 CPC, concluzionează că hotărârea instanţei de fond este adoptată cu aprecierea eronată a normelor materiale în coroborare cu circumstanţele faptice ale cauzei, motiv din care urmează a fi casată cu emiterea unei noi decizii de admitere parțială a pretențiilor formulate de SRL „Megaparc”.

Materialul probatoriu administrat de instanţa de fond, denotă următoarea situaţie;

<u>În fapt:</u>

La materialele dosarului se conține Proiectul „Technoparc” pe terenul cu nr. cadastral 5301204.1150 elaborat de SRL „Arhideea-Grup”, în anul 2019, beneficiar SRL „Megaparc”. (f.d. 10-13, vol. I)

Examinând setul de documente înaintate de cetățeni, precum și în temeiul art. 4 al Legii nr. 1308 din 25 iulie 1997, Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10 februarie 2009, art. 14 alin. (1) lit. d) al Legii nr. 436, art. 9 lit. h), j), i) al Legii nr. 121 din 4 mai 2007, Consiliului mun. Hîncești prin decizia nr. 05/06 din 23 noiembrie 2018 „Cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiune a unor terenuri prin licitație” a decis de a permite Primăriei mun. Hîncești să desfășoare licitația de vânzare-cumpărare și locațiune a terenurilor în termenul prevăzut de legislație, conform Anexei nr. 1 și nr. 2. (f.d. 14, 77-verso, vol.I, 57 vol.III)

Anexa nr. 2 la decizia nr. 05/06 din 23 noiembrie 2018, conține Lista terenurilor expuse pentru locațiune prin licitație, și anume, Arenda terenurilor cu nr. cadastrale 5301204.1330, ***** și *****. (f.d. 32, 77-78, vol.I, 58 vol.III)

Prin ordinele de plată nr. 157, 158, 159, 160 și 162 din 19 aprilie 2019, se atestă că SRL „Megaparc” a efectuat plăți de 100 000 de lei, 470 480 de lei, 193 920 de lei, 1 200 de lei și 1 200 de lei, cu titlu de acont 10% pentru participare la licitație, lotul nr. 18 teren pentru construcții cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 4, 415 ha, lotul nr. 17, teren pentru construcții cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,5 ha, conform anunțului din Monitorul Oficial nr. 119 - 131 (7042-4054) din 5 aprilie 2019 și cu titlu de taxă de participare la licitație pentru persoane juridice. (f.d. 15-19, vol.I)

Din procesul-verbal nr. 18 al ședinței Comisiei de licitație din 23 aprilie 2019 rezultă că, s-a votat unanim cu 11 voturi pro, ordinea de zi, dintre care la pct. III. „Cu privire la excluderea de la licitație a unor bunuri”, prin care s-a decis excluderea Lotul 17 - locațiune, teren pentru construcții, amplasat în intravilan, cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,5 ha, preț normativ 1 937 651 de lei, preț inițial 1 939 200 de lei (acontul 193 920 de lei) pe o perioadă de 40 de ani, achitarea conform condițiilor contractului de locațiune și Lotul 18 - locațiune, teren pentru construcții, amplasat în intravilan, cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 4,4151 ha, preț normativ 5 703 281 de lei, preț inițial 5 704 800 de lei (acontul 570 480 de lei) pe o perioadă de 40 de ani, achitarea conform condițiilor contractului de locațiune. (f.d. 20-21, 79 față-verso, vol.I)

În conținutul procesului-verbal se indică că, temei de excludere de la licitație a lotului nr. 17 și 18 a servit faptul că, în cazul în care terenul va fi înstrăinat, suma vărsată în bugetul APL va fi mai mare decât în cazul transmiterii în locațiune pe 40 de ani. Totodată s-a menționat că, în Anexa nr. 2 a fost comisă o eroare tehnică, astfel termenul „Arendă teren pentru construcții” este incorect, urmând a fi substituit cu „Locațiune teren pentru construcții”, de altfel cum a fost indicat în decizia nr. 05/06 din 23 noiembrie 2018, respectiv a fost propus ca loturile nr. 17 și 18 să fie scoase de la licitație și să fie propuse la următoarea ședință a Consiliului mun. Hîncești pentru a fi scoase la licitația de vânzare-cumpărare.

La 24 aprilie 2019, conform ordinelor de plată nr. 607, 608 și 609, Primăria mun. Hîncești a transferat pe contul de decontare a SRL „Megaparc” garanția pentru oferta, restituirea mijloacelor temporar intrate. (f.d. 236-238, vol.II)

Prin decizia nr. 13/03 din 17 mai 2019 „Cu privire la vânzarea-cumpărarea unor terenuri prin licitație”, Consiliul mun. Hîncești a decis abrogarea pct. 2 și 3 din Anexa nr. 2 a deciziei nr. 05/06 din 23 noiembrie 2018 „Cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea unor terenuri prin licitație și a permis Primăriei mun. Hîncești să desfășoare licitația de vânzare-cumpărare și locațiune a terenurilor în termenele prevăzut de legislație, conform Anexei nr. 1. (f.d. 31, 76-verso, 159, vol.I, 55 vol.III)

În Anexa nr. 1 la decizia nr. 13/03 din 17 mai 2019 „Lista terenurilor expuse pentru vânzarea-cumpărarea prin licitație” se regăsesc inclusiv terenurile litigioase, pentru construcții amplasate în intravilan, cu nr. cadastrale ***** și *****. (f.d. 33, 160, vol.I, 56 vol. III)

Prin cererea nr. 05/05-19 din 27 mai 2019, SRL „Megaparc” a solicitat Primăriei mun. Hîncești, informarea la sediul SRL „Megaparc” și la adresa electronică despre motivele, ce au stat la baza anulării desfășurării licitației din 23 aprilie 2019, în privința terenurilor cu nr. cadastrale ***** și *****, a remite copia deciziei Consiliului r. Hîncești privind scoaterea la licitație a terenurilor vizate, pentru transmiterea în locațiune, extrasului din procesul-verbal al licitației

din 23 aprilie 2019 și a deciziei Consiliului r. Hîncești privind scoaterea la licitație a terenurilor pentru vânzare-cumpărare. (f.d. 24-25, 72-verso-73 vol.I)

Prin înștiințarea Primarului-interimar al mun. Hîncești nr. 02/1-37/387 din 31 mai 2019, SRL „Megaparc" a fost informată că, solicitarea privind eliberarea deciziilor Consiliului r. Hîncești nu poate fi satisfăcută, având în vedere că deciziile solicitate au fost emise de Consiliul mun. Hîncești. Astfel s-a acordat un termen pentru înlăturarea neajunsurilor. (f.d. 26, 73-verso, vol.I)

Respectiv, prin cererea nr. 03/06-19 din 10 iunie 2019, SRL „Megaparc" a înlăturat neajunsurile din cererea depusă la 27 mai 2019 (f.d. 27-28, 75, vol.I), însă prin înștiințarea Primarului-interimar al mun. Hîncești nr. 02/1-37/424 din 14 iunie 2019, SRL „Megaparc" i-au fost expediate actele solicitate și motivele care au servit temei de anulare a desfășurării licitației din 23 aprilie 2019. (f.d. 30, 76, vol.I)

Prin anunțul din Monitorul Oficial nr. 203-207 (7126-7130) din 21 iunie 2019, Primăria mun. Hîncești a anunțat pentru 9 iulie 2019 ora 10:00, în incinta Primăriei, desfășurarea licitației publice de vânzare-cumpărare și dare în arendă a mai multor terenuri, inclusiv cele vizate în prezenta speță, Lotul 24 și 25 – terenuri pentru construcții, amplasate în intravilan, cu nr. cadastrale *****, cu suprafața de 1, 5 ha, prețul normativ 1 937 651 de lei, preț inițial 1 940 200 de lei (acontul 194 020 de lei) și *****, cu suprafața de 4, 4151 ha, prețul normativ 5 703 281 de lei, prețul inițial 5 705 800 de lei (acontul 570 580 de lei) – achitarea integrală la semnarea contractului. (f.d. 40, vol.I)

La 1 iulie 2019, SRL „Megaparc" a depus cerere prealabilă la sediul Primăriei mun. Hîncești, înregistrată cu nr. 02/1-43/482. (f.d. 34-39, 80, vol.I)

Conform procesului-verbal nr. 20 al ședinței Comisiei de licitație din 9 iulie 2019, se denotă că ordinea de zi a fost aprobată unanim cu 12 voturi, la care a fost examinat demersul SRL „Megaparc", prin care a solicitat anularea deciziei Comisiei de licitație din 23 aprilie 2019, în partea ce ține de pct. III, declararea valabilității licitației din 23 aprilie 2019, desemnarea câștigătorului licitației din 23 aprilie 2019, participantul SRL „Megaparc", în partea transmiterii în locațiune a terenurilor solicitate, suspendarea deciziei nr. 13/03 din 17 mai 2019, anularea pct. 1 al deciziei nr. 13/03 din 17 mai 2019, expedierea copiei de pe procesul-verbal din 17 mai 2019 și a scoate de la licitația din 9 iulie 2019 a terenurilor vizate și s-a decis în temeiul art. 10 lit. h) al Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10 februarie 2009, a exclude bunurile imobiliare în legătură cu lipsa solicitanților, inclusiv și terenurile cu nr. cadastral ***** și *****. (f.d. 49-51, vol.I)

Prin decizia nr. 02/02 din 29 noiembrie 2019 „Cu privire la aprobarea componenței Comisiilor Consultative de Specialitate și a Comisiilor pe domenii de activitate", Consiliul mun. Hîncești în temeiul art. 14 alin. (2) lit. w) al Legii

privind administrația publică locală, art. 8 al Legii pentru aprobarea Regulamentului-cadru privind constituirea și funcționarea consiliilor locale și raionale nr. 457 din 14 noiembrie 2003, Hotărârii nr. 55 din 25 martie 2010 privind aprobarea Regulamentului comisiei administrative, a decis constituirea Comisiilor pe domenii de activitate ale Consiliului și Primăriei mun. Hîncești și a aprobat componența numerică, Comisia de licitație – 15 membri. (f.d. 83, 146-148, vol.I)

Anexa nr. 1 a deciziei prevede componența nominală a Comisiei de licitație, și anume: Primarul mun. Hîncești – Președintele Comisiei, Viceprimarul pe domeniul economic al mun. Hîncești, vicepreședinte al Comisiei de Licitație, juristul Primăriei mun. Hîncești, secretarul Comisiei de Licitație, specialistul în reglementarea regimului proprietății funciare și arhitectul și Consilierii – 10 membri ai Comisiei de Licitație. (f.d. 84, 146-148, vol.I)

Ulterior, prin anunțul din Monitorul Oficial nr. 70-74 (7399-7403) din 6 martie 2020, Primăria mun. Hîncești a anunțat pentru 27 martie 2020 ora 10:00, în incinta Primăriei, desfășurarea licitației publice de vânzare-cumpărare și dare în arendă a mai multor terenuri, inclusiv cel vizat în prezenta speță, Lotul 17 – teren pentru construcții, amplasate în intravilan, cu nr. cadastrale *****, cu suprafața de 1, 5 ha, prețul normativ 1 937 651 de lei, preț inițial 2 000 000 de lei (acontul 200 000 de lei) – achitarea integrală la semnarea contractului. (f.d. 73 verso, vol.II)

Conform procesului-verbal nr. 22/17 privind rezultatele licitării din 26 mai 2020, la licitație a fost vândut Lotul 17. Teren pentru construcții amplasat în intravilan cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,5 ha, preț normativ de 1 937 651 de lei, preț inițial 2 000 000 de lei, preț final de expunere a lotului 2 200 000 de lei. Denumirea cumpărătorului SRL „Siglum Construct”, care se obligă în decurs de 20 de zile după semnarea procesului-verbal să achite prețul licitat în sumă de 2 200 000 de lei, ceea ce constituie 100% din prețul de vânzare a terenului, să semneze contractul de vânzare-cumpărare a bunului, perfectat de vânzător, conform legislației, condițiilor licitației și prezentului-proces – verbal, să achite taxa de stat pentru autentificarea notarială a contractului de vânzare-cumpărare, să înregistreze dreptul de proprietate apărut în baza contractului de vânzare-cumpărare la ASP și să asigure înregistrarea bunului, privatizat la licitație, conform legislației. (f.d. 162, vol.I, 74-78, vol.II)

Prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 3095 din 1 iunie 2020, încheiat între UAT mun. Hîncești, în persoana Primarului mun. Hîncești și SRL „Siglum Construct”, în temeiul procesului-verbal nr. 22/17 din 26 mai 2020 și a deciziei Consiliului mun. Hîncești nr. 13/03 din 17 mai 2019, a fost înstrăinat ultimei, terenul pentru construcții, cu suprafața de 1, 5 ha, cu nr. cadastral *****, situat în

r-nul Hîncești, care aparținea cu drept de proprietate UAT Hîncești. (f.d. 157-158, vol.I)

Extrasul din Registrul bunurilor imobile din 10 iunie 2020, atestă că terenul cu nr. cadastral *****, amplasat în r-nul Hîncești, mun. Hîncești, pentru construcții, cu suprafața de 1,5 ha, aparține cu 1,0 cotă-parte SRL „Siglum Construct", în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 3095 din 1 iunie 2020, drept înregistrat la 2 iunie 2020. (f.d. 156, vol.I, 110, vol.II, 25, 54 vol.III)

Concomitent, se va remarca și faptul că, la 17 august 2022, SRL „Megaparc" a depus plângere la organele de drept împotriva acțiunilor/inacțiunilor ilegale ale funcționarilor publici și cu demnitate publică din cadrul Consiliului și Primăriei mun. Hîncești, Comisiei de Licitație și ASP. (f.d. 165-170, vol.II)

La fel, materialul probator al cauzei conține acte juridice, extrase din RBI și Planuri cadastrale, din care rezultă că, terenurile cu nr. cadastrale 5301204.983, cu suprafața de 1,4 ha și nr. cadastral 5301204.1150, cu suprafața de 2,4 ha, situate în or. Hîncești, str. Chișinăului, aparțin SRL „Megaparc" începând cu 21 martie 2018, care de altfel sunt vecine cu terenurile cu nr. cadastral *****, 5301204.1340 și *****, expuse la licitație. (f.d. 177-195, 204-209, vol.II, 23-24, 26-28, 63-86, 111-112, vol. III)

De asemenea se va evidenția că prin hotărîrea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru nr.3-2591/2021, din 17.06.2025, acţiunea în contencios administrativ a reclamantei SRL „Megaparc" împotriva Instituției Publice "Cadastrul Bunurilor Imobile", persoană terță SRL"Siglum Construct" privind anularea actului administrativ individual defavorabil și a deciziei adoptate în procedura prealabilă, obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil, a fost admisă.

S-a anulat actul administrativ individual defavorabil – Planul cadastral elaborat de Serviciul cadastral teritorial Hâncești, anexă la contractul de vânzare-cumpărare nr.3095 din 01.06.2020 și deciziile adoptate în procedura prealabilă – decizia01/4688 din 26.05.2021 și decizia nr.01/M-619/21 din 17.08.2021 și s-a obligat Instituția Publică "Cadastrul Bunurilor Imobile" să emită actul administrativ individual favorabil privind restabilirea parametrilor tehnice ale terenului cu numărul cadastral ***** în configurația inițială stabilită prin decizia nr.07 din 15.11.2002, în scopul înlăturării suprapunerii peste terenurile cu numerele cadastrale 5301204.983 și 5301204.1150 (proprietatea privată a reclamantei SRL „Megaparc") și rectificarea prin radiere din Registrul bunurilor imobile cu numerele cadastrale 5301204.983 și 5301204.1150 a mențiunii înscrise la rubrica "locul amplasării – terenul înreg.nu are localizare corectă".

Hotărîrea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru nr.3-2591/2021, din 17.06.2025, a fost contestată cu apel, iar la moment cauza menționată supra, se află spre examinare pe rolul Curții de Apel Centru.

Prin răspunsul nr. 1306/OT7-246 din 25 octombrie 2021, Cancelaria de Stat, Oficiul Teritorial Hîncești a informat reprezentantul reclamantului, avocatul Arnăut Veronica despre faptul că, dreptul de proprietate al APL asupra terenului cu nr. cadastral ***** a fost înregistrat la 8 februarie 2008, în temeiul deciziei Consiliului mun. Hîncești nr. 07 din 15 noiembrie 2002, iar bunurile imobile cu nr. cadastrale 5301204.983 și 5301204.1150 au fost formate în baza deciziilor Consiliului or. Hîncești nr. 06/05 din 22 octombrie 2007, și respectiv, nr. 03/01 din 8 februarie 2008. Concomitent a comunicat că, din motivul lipsei arhivei actelor din perioada indicată, Oficiul se află în imposibilitate de a comunica despre existența deciziilor Consiliului mun. Hîncești nominalizate, și la fel despre efectuarea controlului de legalitate și rezultatul acestuia. (f.d. 53, vol.III)

Prin răspunsul nr. 01/893 din 4 februarie 2022, ASP a informat SRL „Megaparc" referitor la unele constatări dar și circumstanțe, inclusiv și asupra faptului că la 7 octombrie 2021 prin scrisoarea nr. 01/7758, ASP a informat Procuratura r. Hîncești despre abaterile de la cadrul legal admise de inginerul cadastral, prin care s-a modificat Planul cadastral. (f.d. 113-114, 150-153, vol.III)

La fel, în mai 2021 au fost întocmite Rapoarte de neconformitate asupra bunurilor imobile proprietate SRL „Megaparc". (f.d. 148-149, vol.III)

Iar prin răspunsul nr. 5936/21 din 23 decembrie 2021, Procuratura raionului Hîncești a informat conducătorul SRL „Megaparc" despre faptul că, la 2 noiembrie 2021, Procuratura r. Hîncești a pornit urmărirea penală, în temeiul art. 328 Cod penal, pe faptul că "în perioada 2018-2021, factorii de decizie din cadrul Primăriei și Consiliului mun. Hîncești, Comisia de licitație și ASP au implementat o schemă frauduloasă de reconfigurare ilegală a terenurilor cu nr. cadastrale 5301204.983 și 5301204.1150 proprietate SRL „Megaparc" iar la moment se efectuează acțiuni de urmărire penală în vederea identificării participanților la comiterea infracțiunii și tragerii acestora la răspundere penală". (f.d. 122, vol.III)

Prin acțiunea promovată în instanță SRL „Megaparc" a solicitat **anularea în parte a deciziei Comisiei de licitație din cadrul Primăriei mun. Hîncești din 23 aprilie 2019, în partea ordinii de zi expusă la pct. III** „Cu privire la excluderea de la licitație a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 1.5 ha și a terenului cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 4,4151 ha; punctului 1 din partea dispozitivă a procesului-verbal nr.18 al ședinței Comisiei de licitație din cadrul Primăriei mun. Hîncești din 23 aprilie 2019, în partea excluderii de la licitație a bunurilor imobiliare – lotul 17 – locațiune, teren pentru construcții, amplasat în intravilan, cu nr. cadastral *****, suprafața de 1,5 ha, preț normativ 1 937 651 de lei, preț inițial 1 939 200 de lei (acontul 193 920 de lei), cu perioada de 40 de ani și lotul 18 – locațiune, teren pentru construcții, amplasat în intravilan cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 4,4151 ha, preț normativ 5 703 281 de lei, preț inițial 5 704 800 de lei (acontul 570 480 de lei), cu perioada de 40 de ani;

declararea valabilității licitației din 23 aprilie 2019, în partea transmiterii în locațiune a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 1.5 ha și a terenului cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 4,4151 ha;

desemnarea participantului SRL „Megaparc" câștigător al licitației din 23 aprilie 2019, în partea transmiterii în locațiune a terenului cu nr. cadastral *****, pe un termen de 40 de ani, la prețul de 2 133 120 de lei pentru 40 de ani, echivalentul a 13 073, 50 de lei/lunar și a terenului cu nr. cadastral ***** pe un termen de 40 de ani, la prețul de 6 275 280 de lei pentru 40 de ani, echivalentul a 13 073,50 de lei/lunar;

obligarea Consiliului mun. Hîncești de a încheia contractul de locațiune și actul de predare-primire a bunului adjudecat cu SRL „Megaparc" privind transmiterea în locațiune a terenului cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 1,5 ha, la prețul de 2 133 120 de lei, echivalentul a 4 444 de lei/lunar și a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 4,4151 ha, la prețul de 6 275 280 de lei, echivalentul a 13 073,50 de lei/lunar, pe un termen de 40 ani;

anularea deciziei Consiliului mun. Hîncești nr.13/03 din 17 mai 2019 „Cu privire la vânzarea-cumpărarea unor terenuri prin licitație";

anularea procesului-verbal al Comisiei de licitație din cadrul Primăriei mun. Hîncești nr.22/17 privind rezultatele licitării din 26 mai 2020, precum și constatarea nulității acestuia;

anularea contractului de vânzare-cumpărare din 1 iunie 2020 încheiat între UAT mun. Hîncești și SRL „Siglum Construct" privind vânzarea cumpărarea bunului imobil (teren) cu nr. cadastral ***** și constatarea nulității acestuia; precum și compensarea cheltuielilor de judecată. (f.d.30-36, vol. II)

Admisibilitatea acțiunii:

Prevederi relevante ale Codului administrative sunt următoarele:

Articolul 20. *Acţiunea 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 acţiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanţele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

Articolul 206. *Felurile acţiunilor în contencios administrativ*

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

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

b) obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare);

Reieșind din cerințele formulate, rezultă că, acțiunea reclamantei SRL „Megaparc" este una în contestare și în obligare.

Articolul 191. *Competenţa jurisdicţională pentru acţiunea în contencios administrativ*

(1) Cu excepţia cazurilor prevăzute la alin.(2) şi (3), judecătoriile soluţionează în fond toate acţiunile în contencios administrativ.

Articolul 196. *Competenţa teritorială pentru acţiunea în contencios administrativ*

(1) Acţiunea în contencios administrativ se depune la instanţa de judecată în a cărei rază teritorială îşi are sediul autoritatea publică care a desfăşurat activitatea administrativă contestată, daca legea nu prevede altfel.

Ținînd cont de obiectul acțiunii și avînd în vedere prevederile art.191 alin.(1) Cod administrativ, examinarea prezentei cauze ține de competența Judecătoriei Hîncești, 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 reclamantă 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 justiţie*

(1) Controlul judecătoresc al activităţii administrative este garantat şi nu poate fi îngrădit.

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

Articolul 189. *Înaintarea acţiunii în contencios administrativ*

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

Articolul 10. *Actul administrativ individual*

(1) Actul administrativ individual este orice dispoziţie, 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 naşterea, 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 obligaţii, sancţiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat.

Instanța de apel statuează că, actele administrative contestate de - constituie

acte administrative individuale defavorabile reclamantei.

Articolul 19. *Cererea prealabilă*

Cererea prealabilă este instituţia care oferă o cale de soluţionare prejudiciară a litigiilor administrative.

Articolul 162. *Scopul procedurii prealabile*

(1) Procedura prealabilă urmăreşte scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale.

(2) Dacă autoritatea publică nu soluţionează petiţia în termenele prevăzute de prezentul cod, persoana afectată este în drept să depună cerere prealabilă.

(3) Cererea prealabilă 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 163. *Neefectuarea procedurii de examinare a cererii prealabile*

Procedura de examinare a cererii prealabile nu se efectuează dacă:

a) actul administrativ individual este emis de către Guvern, un consiliu local sau Adunarea Populară a Găgăuziei;

Articolul 208. *Respectarea procedurii prealabile*

(1) Până la înaintarea acţiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepţiile prevăzute de lege.

(3) Dacă procedura prealabilă nu este prevăzută de lege, acţiunea în obligare se admite numai în cazul în care reclamantul a depus anterior la autoritatea publică competentă o cerere de emitere a actului administrativ individual.

După cum rezultă din suportul probator detaliat supra, completul judiciar reține că, SRL „Megaparc” a respectat prevederile art. 208 Cod administrativ.

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

(1) Acţiunea în contestare şi acţiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la:

a) data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluţionarea acesteia;

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

(2) Dacă informația cu privire la exercitarea căilor de atac nu se conține în actul administrativ individual sau în decizia cu privire la cererea prealabilă ori este indicată incorect, înaintarea acțiunii în contencios administrativ se admite în termen de un an de la comunicarea sau notificarea actului administrativ sau a deciziei cu privire la cererea prealabilă.

Astfel, coroborând prevederile normelor legale citate anterior, cu circumstanțele de fapt ale cauzei, Completul judiciar statuează că, acțiunea înaintată de SRL „Megaparc” a fost depusă în instanța de contencios

administrativ în termen, cît 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. *Hotărîrile instanţei de judecată*

(1) Examinînd acţiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri:

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

b) în baza unei acţiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă şi obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenţiei reclamantului de emitere a actului este întemeiată;

Prin hotărârea Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni din 13 iulie 2022, s-a respins acțiunea în contencios administrativ inițiată de SRL „Megaparc” împotriva Consiliului și Primăriei mun. Hîncești, Comisiei de licitație din cadrul Primăriei mun. Hîncești, terț SRL „Siglum Construct” cu privire la anularea actelor administrative, constatarea nulității actelor administrative, declararea valabilității licitației, desemnarea câștigătorului licitației din 23 aprilie 2019, SRL „Megaparc”, obligarea încheierii contractelor de locațiune și a actelor de predare-primire a bunurilor adjudecate, precum și constatarea nulității actului juridic și anularea acestuia, precum și compensarea cheltuielilor de judecată, ca fiind neîntemeiată.

Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Centru, apreciază hotărîrea Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni din 13 iulie 2022, ca fiind neîntemeiată din considerentele ce vor fi expuse în continuare.

LEGISLAȚIA PERTINENTĂ (în vigoare la data inițierii procedurii administrative):

Constituția RM:

Articolul 46 Dreptul la proprietate privată şi protecţia acesteia

(1) Dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului sînt garantate.

(2) Nimeni nu poate fi expropriat decît pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă şi prealabilă despăgubire.

Articolul 127 Proprietatea

(1) Statul ocroteşte proprietatea.

(2) Statul garantează realizarea dreptului de proprietate în formele solicitate de titular, dacă acestea nu vin în contradicţie cu interesele societăţi

Articolul 109 Principiile de bază ale administrării publice locale

(1) Administraţia publică în unităţile administrativ-teritoriale se întemeiază pe principiile autonomiei locale, ale descentralizării serviciilor publice, ale eligibilităţii autorităţilor administraţiei publice locale şi ale consultării cetăţenilor în problemele locale de interes deosebit.

(2) Autonomia priveşte atît organizarea şi funcţionarea administraţiei publice locale, cît şi gestiunea colectivităţilor pe care le reprezintă.

Legea privind administraţia publică locală, nr. 436 din 28.12.2006:

Articolul 3. Principiile de bază ale administrării publice locale

(1) Administrarea publică în unităţile administrativ-teritoriale se întemeiază pe principiile autonomiei locale, descentralizării serviciilor publice, eligibilităţii autorităţilor publice locale şi consultării cetăţenilor în probleme locale de interes deosebit.

(2) Autorităţile administraţiei publice locale beneficiază de autonomie decizională, organizaţională, gestionară şi financiară, au dreptul la iniţiativă în tot ceea ce priveşte administrarea treburilor publice locale, exercitîndu-şi, în condiţiile legii, autoritatea în limitele teritoriului administrat.

Articolul 7. Autonomia şi legalitatea în activitatea autorităţilor administraţiei publice locale

În realizarea competenţelor lor, autorităţile administraţiei publice locale dispun de autonomie, consfinţită şi garantată prin Constituţia Republicii Moldova, Carta Europeană a Autonomiei Locale şi prin alte tratate la care Republica Moldova este parte.

Articolul 10. Organizarea activităţii autorităţilor publice locale

(1) Autorităţile publice locale îşi desfăşoară activitatea în domeniile stabilite de Legea privind descentralizarea administrativă, dispunînd în acest scop de competenţe depline care nu pot fi puse în cauză sau limitate de nici o autoritate publică, decît în condiţiile

(2) Competenţele autorităţilor publice locale sînt delimitate în condiţiile prezentei legi între competenţele autorităţilor publice deliberative şi executive de nivelurile întîi şi al doilea.

Articolul 14. Competenţele de bază ale consiliilor locale

(1) Consiliul local are drept de iniţiativă şi decide, în condiţiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepţia celor care ţin de competenţa altor autorităţi publice.

(2) Pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întîi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competenţe:

d) decide vînzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă , în comodat ori în locaţiune a bunurilor domeniului privat al satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, în condiţiile legii;

Articolul 77. Administrarea bunurilor proprietate a unităţii administrativ-teritoriale

(5) Înstrăinarea, concesionarea, darea în arendă ori în locaţiune a bunurilor proprietate a unităţii administrativ-teritoriale se fac prin licitaţie publică, organizată în condiţiile legii, cu excepţia cazurilor stabilite expres prin lege.

Legea privind descentralizarea administrative, nr. 435 din 28.12.2006:

Articolul 3. Principiile descentralizării administrative

Descentralizarea administrativă are la bază următoarele principii:

a)principiul autonomiei locale, care presupune garantarea dreptului şi capacităţii efective a autorităţilor publice locale de a reglementa şi gestiona, conform legii, sub propria lor responsabilitate şi în interesul populaţiei locale, o parte importantă din treburile publice;

Articolul 4. Domeniile proprii de activitate ale autorităţilor publice locale

(1) Pentru autorităţile publice locale de nivelul întîi se stabilesc următoarele domenii proprii de activitate:

g)administrarea bunurilor din domeniile public şi privat locale;

Legea privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice, nr. 121 din 04.05.2007:

Articolul 3. Scopurile şi principiile de bază ale administrării şi deetatizării proprietăţii publice

(2) Administrarea proprietăţii publice se efectuează în conformitate cu principiile eficienţei, legalităţii şi transparenţei şi include în particular:

d) prognozarea, planificarea, evidenţa, monitoringul şi supravegherea proprietăţii publice;

e) apărarea drepturilor şi intereselor legitime ale statului şi ale unităţilor administrativ-teritoriale, ale persoanelor juridice în domeniul proprietăţii publice.

(3) Scopurile principale ale deetatizării proprietăţii publice sînt: restructurarea economiei naţionale şi sporirea competitivităţii acesteia prin atragerea de investiţii private, prin asigurarea unui management eficient şi prin alte modalităţi.

Articolul 9. Atribuţiile autorităţilor administraţiei publice locale în administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice

(1) Împuternicirile de proprietar al patrimoniului unităţii administrativ-teritoriale sînt exercitate de consiliul local în numele unităţii administrativ-teritoriale.

(2) În domeniul administrării proprietăţii publice, de competenţa autorităţii administraţiei publice locale sînt:

h) deciderea asupra dării în locaţiune/arendă sau comodat a terenurilor şi a altor bunuri proprietate a unităţii administrativ-teritoriale;

i) ţinerea evidenţei patrimoniului unităţii administrativ-teritoriale, a contractelor de locaţiune/arendă, comodat, concesiune şi de administrare fiduciară;

j) exercitarea controlului asupra integrităţii şi folosirii eficiente a patrimoniului unităţii administrativ-teritoriale;

Legea privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului, nr. 1308 din 25.07.1997:

Articolul 4. Vînzarea terenurilor proprietate publică

(1) Terenurile proprietate publică se împart în terenuri proprietate de stat şi terenuri proprietate a unităţilor administrativ-teritoriale, delimitarea cărora se stabileşte prin lege.

(2) Vînzarea-cumpărarea terenurilor din domeniul privat al unităţilor administrativ-teritoriale se efectuează de către autorităţile administraţiei publice locale la decizia consiliului respectiv, iar a terenurilor din domeniul privat al statului - de către Agenţia Proprietăţii Publice. Vînzătorul soluţionează toate problemele referitoare la construcţiile, instalaţiile inginereşti, plantaţiile multianuale şi la alte bunuri imobile amplasate pe aceste terenuri.

(3) Terenurile,proprietate publică pot fi vîndute atît persoanelor fizice şi, persoanelor juridice ale Republicii Moldova, cît şi investitorilor străini, cu excepţia terenurilor cu destinaţie agricolă şi ale fondului silvic care se vînd numai persoanelor, fizice şi persoanelor juridice ale Republicii Moldova.

(4) Vînzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică se efectuează cu achitarea preţului la o plată unică sau în rate. La încheierea contractului de vînzare-cumpărare în rate, se achită cel puţin 50% din preţul terenului. Restul plăţii pentru terenurile aferente utilizate în procesul tehnologic poate fi eşalonat pe o perioadă de pînă la 3 ani şi se va efectua trimestrial, în sume egale, cu indexarea lor în funcţie de nivelul inflaţiei calculat de la data încheierii contractului de vînzare-cumpărare pînă la data efectuării plăţii. În cazul neachitării plăţii în termenele stabilite în contract, cumpărătorul plăteşte pentru fiecare zi de întîrziere o penalitate de 0,1% din suma neachitată. Terenurile aferente proprietate publică neutilizate în procesul tehnologic se vînd la o plată unică.

(5) Vînzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică se efectuează astfel:

a) cumpărătorul (persoană fizică sau persoană juridică) depune la primăria municipiului, oraşului, satului (comunei) sau, după caz, la organul împuternicit de Guvern o cerere de cumpărare a terenului;

b) primarul municipiului, oraşului, 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 legislaţie, în baza schemei terenului, de către serviciul specializat al autorităţii administraţiei publice locale sau, după necesitate, de întreprinderea licenţiată în domeniul urbanismului, determină preţul terenului (sectorului de teren), încheie contractul de vînzare-cumpărare şi stabileşte termenul de achitare a plăţii;

c) cumpărătorul achită, în termen de o lună, suma egală cu preţul normativ al pămîntului prevăzut pentru destinaţia respectivă în cazul vînzării-cumpărării terenului prin concurs sau la licitaţie, preţul acestuia nu poate fi mai mic decît preţul normativ al pămîntului;

d) contractul de vînzare-cumpărare se autentifică notarial;

e) noul deţinător de teren prezintă contractul de vînzare-cumpărare şi planul geometric al terenului la organul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate este situat terenul pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra lui;

(6) Dreptul de proprietate asupra terenului se dobîndeşte în momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile.

(7) Autoritatea administraţiei publice locale trece, în termen de 10 zile, noul deţinătlor în registrul cadastral al deţinătorilor de teren, şi informează despre aceasta organul fiscal teritorial.

(8) La încheierea contractelor de vînzare-cumpărare a terenului, autoritatea administraţiei publice locale poate stabili unele restricţii (sirvituţi) pe care proprietarii vor fi obligaţi să le respecte.

(9) Vînzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică utilizate în procesul tehnologic, aferente obiectivelor privatizate sau supuse privatizării, aferente obiectivelor private, precum şi celor aferente construcţiilor nefinalizate, se efectuează la preţul normativ al pămîntului. 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, vînzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la preţul normativ al pămîntului. Această prevedere se aplică şi relaţiilor de arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vînd prin concurs sau la licitaţie, cu excepţiile prevăzute de lege.

Regulamentul privind licitaţiile cu strigare şi cu reducere, Anexa nr.1 la Hotărîrea Guvernului nr.136 din 10 februarie 2009:

1. Prezentul Regulament stabileşte modul de organizare şi de desfăşurare a licitaţiilor cu strigare şi cu reducere (în continuare – licitaţie), condiţiile de participare la licitaţii şi de achitare a costului bunului adjudecat.

2. Organizarea şi desfăşurarea licitaţiilor este condiţionată de: publicarea prealabilă a comunicatului informativ cu privire la licitaţie; familiarizarea participanţilor cu bunurile expuse la licitaţie şi/sau cu rezultatele activităţii lor economico-financiare; asigurarea liberului acces la licitaţie şi a drepturilor egale pentru toţi participanţii, cu excepţia celor lipsiţi de acest drept, conform art. 26 din Legea nr. 121-XVI din 4 mai 2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice; prioritatea preţului maxim propus; informarea publicului asupra rezultatelor licitaţiilor.

4. Decizia privind expunerea la licitaţie a bunurilor este luată de organele abilitate cu aceste atribuţii prin lege:

b) autorităţile administraţiei publice ale unităţilor administrativ-teritoriale de nivelul întîi şi de nivelul al doilea, inclusiv ale unităţii teritoriale autonome Găgăuzia – în privinţa proprietăţii unităţilor administrativ-teritoriale, inclusiv a unităţii teritoriale autonome Găgăuzia;

5. Licitaţiile sînt organizate de autorităţile abilitate, indicate în prezentul Regulament, care au dreptul de a-şi delega, în bază de contract, atribuţiile de organizare a licitaţiilor altor persoane juridice.

10. Comisia de licitaţie are următoarele atribuţii: a) examinarea dosarelor bunurilor expuse la licitaţie; b) stabilirea preţului iniţial de expunere şi a taxei de participare pentru persoanele fizice şi juridice, inclusiv străine şi apatrizi, a modului şi termenelor de achitare a costului; b^1) reducerea preţului iniţial de vînzare cu 5 la sută după expunerea bunului la vînzare de 2 ori, dar nu mai mic decît preţul de piaţă indicat în actul de evaluare c) stabilirea, în conformitate cu legea, a organului de presă în care va fi publicat comunicatul informativ; d) înregistrarea participanţilor la licitaţie; e) desfăşurarea licitaţiei în conformitate cu prezentul Regulament; f) respectarea condiţiilor de participare la licitaţie şi garantarea drepturilor participanţilor; g) desemnarea cîştigătorilor licitaţiei; h) scoaterea bunurilor de la licitaţie sau suspendarea licitaţiei; i) perfectarea proceselor-verbale privind rezultatele licitaţiilor şi a deciziilor Comisiei de licitaţie, inclusiv transmiterea lor, în termen de pînă la 5 zile, vînzătorului.

13. La licitaţie pot participa: a) persoane fizice şi juridice din Republica Moldova;

14. La licitaţie au dreptul să asiste: a) vînzătorii şi reprezentanţii lor; b) participanţii care au accesul asigurat prin achitarea taxei de participare; c) în calitate de observatori pot fi reprezentanţii autorităţilor administraţiei publice centrale sau locale, Serviciului Fiscal de Stat, mass-media etc.

15. Pentru a participa la licitaţia cu strigare şi cu reducere, solicitanţii, după publicarea comunicatului informativ, dar cel tîrziu cu o zi lucrătoare înainte de începerea licitaţiei, prezintă secretarului Comisiei de licitaţie cererea, conform modelului din anexa nr.1 la Regulament; documentele care certifică, în modul

stabilit, identitatea participantului, precum şi actele care confirmă achitarea acontului, la contul indicat şi în mărimea prevăzută de prezentul Regulament, şi a taxei de participare la licitaţie; procura, în cazul participării prin reprezentanţi.

19. În ziua desfăşurării licitaţiei, pînă la începerea ei, participanţii sînt obligaţi să se înregistreze la secretarul Comisiei de licitaţie, cu 15 minute.

27. În cazul în care în cadrul licitaţiilor se constată încălcări ale procedurii de desfăşurare a licitaţiei, Comisia este în drept să suspende licitaţia în orice moment, pînă la luarea deciziei privind continuarea ei sau scoaterea de la licitaţie a bunului/dreptului în cauză.

32. În cazul înregistrării la licitaţia cu strigare a unui singur participant, Comisia este în drept să vîndă acestuia bunul solicitat la un preţ mai mare decît preţul de expunere, dar nu mai mic decît limita unui pas, conform pct. 22 al prezentului Regulament.

Raportând cadrul legal pre citat la circumstanțele faptice ale cauzei, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru reține că, **decizia Comisiei de licitație din cadrul Primăriei mun. Hîncești din 23 aprilie 2019**, în partea ordinii de zi expusă la pct. III „Cu privire la excluderea de la licitație a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 1.5 ha și a terenului cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 4,4151 ha, pct. 1 din partea dispozitivă a procesului-verbal nr.18 al ședinței Comisiei de licitație din cadrul Primăriei mun. Hîncești din 23 aprilie 2019, în partea excluderii de la licitație a bunurilor imobiliare – lotul 17 – locațiune, teren pentru construcții, amplasat în intravilan, cu nr. cadastral *****, suprafața de 1,5 ha, preț normativ 1 937 651 de lei, preț inițial 1 939 200 de lei (acontul 193 920 de lei), cu perioada de 40 de ani și lotul 18 – locațiune, teren pentru construcții, amplasat în intravilan cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 4,4151 ha, preț normativ 5 703 281 de lei, preț inițial 5 704 800 de lei (acontul 570 480 de lei), cu perioada de 40 de ani și **decizia nr. 13/03 din 17 mai 2019 „Cu privire la vânzarea-cumpărarea unor terenuri prin licitație”**, *în partea* abrogării pct. 2 și 3 a Anexei nr. 2 a deciziei nr. 05/06 din 23 noiembrie 2018 „Cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea unor terenuri prin licitație”, au fost adoptate în conformitate cu prevederile enunțate supra, nefiind stabilite anumite temeiuri de anulare și/sau constatare a nulității acesteia.

În speță se reține că, referitor la temeiul excluderii loturilor 17 și 18 de la licitația de locațiune, consemnat în Procesul-verbal nr. 18 din 23.04.2019, Comisia a identificat neconcordanțe care ar fi putut vicia procedura de licitație. Astfel s-a reținut că, în Anexa nr. 2 a deciziei anterioare (nr. 05/06 din 23 noiembrie 2018) a fost comisă o eroare. S-a utilizat termenul „arendă”, deși în textul deciziei de bază și conform legislației corecte pentru terenurile intravilane

destinate construcțiilor, termenul corect era cel de „locațiune”. Astfel, pentru a evita orice interpretare juridică eronată a contractelor ulterioare, s-a decis scoaterea loturilor de la licitația de locațiune.

La caz, excluderea bunurilor pentru încălcările de procedură stabilite („arendă” vs. „locațiune”) reprezintă o manifestare a dreptului discreționar al proprietarului bunurilor imobile, care nu contravine principiului legalității și al bunei administrări. Or, menținerea în circuitul juridic a unei decizii cu erori procedurale ar putea genera anularea actelor/contractelor subsecvente. Prin urmare, excluderea loturilor de la licitație a fost o măsură de prevenire a ilegalității, Comisia de licitație acționând ca un filtru de legalitate înainte de producerea unor efecte juridice iremediabile.

Totodată, Completul judiciar reține că, SRL „Megaparc” pe parcursul examinării cauzei în ordine de apel nu a mai susținut criticile privind nelegalitatea actelor administrative menționate supra: decizia Comisiei de licitație din cadrul Primăriei mun. Hîncești din 23 aprilie 2019 în partea contestată și decizia nr. 13/03 din 17 mai 2019 „Cu privire la vânzarea-cumpărarea unor terenuri prin licitație”, *în partea* abrogării pct. 2 și 3 a Anexei nr. 2 a deciziei nr. 05/06 din 23 noiembrie 2018 „Cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea unor terenuri prin licitație”.

Instanța de apel subliniază că lipsa susținerii unor critici punctuale față de aceste acte confirmă legalitatea măsurilor de remediere a încălcărilor procedurale.

Astfel, atât decizia Comisiei de licitație din cadrul Primăriei mun. Hîncești din 23 aprilie 2019, în partea contestată, cât și decizia nr. 13/03 din 17 mai 2019 „Cu privire la vânzarea-cumpărarea unor terenuri prin licitație”, *în partea* abrogării pct. 2 și 3 a Anexei nr. 2 a deciziei nr. 05/06 din 23 noiembrie 2018 „Cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea unor terenuri prin licitație”, au fost măsuri fundamentate legal, pe care apelantul nu le mai pune în discuție în această etapă procesuală.

În continuare, Completul judiciar va menționa că, prin **decizia nr. 13/03 din 17 mai 2019** „Cu privire la vânzarea-cumpărarea unor terenuri prin licitație”, Consiliul mun. Hîncești de asemenea a permis Primăriei mun. Hîncești să desfășoare licitația de vânzare-cumpărare și locațiune a terenurilor în termenele prevăzut de legislație, conform Anexei nr. 1. (f.d. 31, 76-verso, 159, vol.I, 55 vol.III)

În Anexa nr. 1 la decizia nr. 13/03 din 17 mai 2019 „Lista terenurilor expuse pentru vânzarea-cumpărarea prin licitație” se regăsesc inclusiv terenurile litigioase, pentru construcții amplasate în intravilan, cu nr. cadastrale ***** și *****. (f.d. 33, 160, vol.I, 56 vol. III)

Conform procesului-verbal nr. 22/17 privind rezultatele licitării din 26 mai 2020, la licitație a fost vândut Lotul 17. Teren pentru construcții amplasat în

intravilan cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,5 ha, preț normativ de 1 937 651 de lei, preț inițial 2 000 000 de lei, preț final de expunere a lotului 2 200 000 de lei. Denumirea cumpărătorului SRL „Siglum Construct", care se obligă în decurs de 20 de zile după semnarea procesului-verbal să achite prețul licitat în sumă de 2 200 000 de lei, ceea ce constituie 100% din prețul de vânzare a terenului, să semneze contractul de vânzare-cumpărare a bunului, perfectat de vânzător, conform legislației, condițiilor licitației și prezentului-proces – verbal, să achite taxa de stat pentru autentificarea notarială a contractului de vânzare-cumpărare, să înregistreze dreptul de proprietate apărut în baza contractului de vânzare-cumpărare la ASP și să asigure înregistrarea bunului, privatizat la licitație, conform legislației. (f.d. 162, vol.I, 74-78, vol.II)

Iar, prin **contractul de vânzare-cumpărare nr. 3095 din 1 iunie 2020**, încheiat între UAT mun. Hîncești, în persoana Primarului mun. Hîncești și SRL „Siglum Construct", în temeiul procesului-verbal nr. 22/17 din 26 mai 2020 și a deciziei Consiliului mun. Hîncești nr. 13/03 din 17 mai 2019, a fost înstrăinat ultimei, terenul pentru construcții, cu suprafața de 1, 5 ha, cu nr. cadastral *****, situat în r-nul Hîncești, care aparținea cu drept de proprietate UAT Hîncești. (f.d. 157-158, vol.I)

În condițiile speței Completul judiciar reține că instanța de fond neîntemeiat a respins pretențiile SRL „Megaparc" cu privire la anularea deciziei Consiliului mun. Hîncești nr.13/03 din 17 mai 2019 „Cu privire la vânzarea-cumpărarea unor terenuri prin licitație", în partea expunerii la licitație a terenurilor cu nr. cadastral ***** și ***** și a actelor subsecvente procesului-verbal al Comisiei de licitație din cadrul Primăriei mun. Hîncești nr.22/17 din 26 mai 2020 privind rezultatele licitării, în partea ce ține de vinderea terenului cu numărul cadastral ***** și contractului de vânzare-cumpărare din 1 iunie 2020, încheiat între primăria mun. Hîncești și SRL „Siglum Construct" privind vânzarea cumpărarea bunului imobil (teren) cu nr. cadastral *****, din considerentele ce vor fi expuse în continuare.

La capitolul dat se vor reține următoarele prevederi relevante ale **Legii cu privire la formarea bunurilor imobile, nr. 354 din 28.10.2004** (în vigoare la data emiterii deciziei Consiliului mun. Hîncești nr.13/03 din 17 mai 2019):

Articolul 2. Noţiuni principale

În sensul prezentei legi, se definesc următoarele noţiuni principale:

formare a bunului imobil – complex de lucrări executate în vederea apariţiei unui nou bun imobil, ca obiect de drept independent, prin separare, divizare, comasare, combinare sau reparcelare a unor bunuri imobile înscrise în Registrul bunurilor imobile;

condiţii de formare a bunurilor imobile – set de reguli şi cerinţe a căror îndeplinire este obligatorie la formarea de bunuri imobile;

bun imobil iniţial – bun imobil în baza căruia se formează un nou bun imobil;

Articolul 3. Iniţiatorii formării bunurilor imobile

Formarea bunului imobil se iniţiază de către:

a) proprietarul lui, inclusiv statul sau unitatea administrativ-teritorială, prin intermediul autorităţilor împuternicite cu administrarea bunului;

Articolul 9. Căile de formare a bunurilor imobile

Bunurile imobile se pot forma, conform prezentei legi, prin separare, divizare, comasare, combinare sau reparcelare a bunurilor imobile înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

Articolul 10. Separarea bunului imobil

(1) Separarea este o modalitate de formare a unui bun imobil independent prin desprinderea unei părţi din bunul imobil înregistrat.

(2) Înregistrarea bunului imobil format prin separare şi a drepturilor asupra lui se face în temeiul actului ce confirmă drepturile asupra bunului imobil iniţial, al deciziei de formare a bunului imobil la care se anexează planurile geometrice ale bunurilor imobile nou-formate.

Articolul 12. Comasarea bunurilor imobile

(1) Comasarea este o modalitate de formare a unui bun imobil prin unirea a două sau mai multor bunuri imobile înregistrate avînd hotare comune, inclusiv hotare ce trec pe peretele comun, aparţinînd unuia şi aceluiaşi proprietar sau aflîndu-se în proprietatea comună a aceloraşi persoane, la cererea lor.

(3) Temei pentru înregistrarea bunului imobil format prin comasare servesc actele ce confirmă drepturile asupra bunurilor imobile iniţiale, decizia de formare a bunului imobil şi planul geometric al bunului imobil format.

Articolul 13. Combinarea bunurilor imobile

(1) Combinarea este o modalitate de formare a unui bun imobil prin separarea unei părţi din bunul imobil înregistrat, fără a se forma un bun imobil independent, şi alipirea ei la un bun imobil adiacent.

(2) Combinarea se efectuează numai dacă există cererea comună a proprietarilor bunurilor imobile supuse formării. Lucrările de formare se vor face pînă la încheierea actului juridic de înstrăinare a părţii din bunul imobil. Planul geometric al bunului imobil format prin combinare este parte componentă a actului juridic privind înstrăinarea.

Articolul 13[1]. Reparcelarea bunului imobil

(1) Reparcelarea este o modalitate de formare a bunurilor imobile prin modificarea hotarelor terenurilor, la cererea proprietarilor, în temeiul planului urbanistic sau al proiectului de organizare al teritoriului. Calea de formare a bunurilor imobile prin reparcelare se aplică în cazurile în care amplasarea mai multor terenuri în hotarele existente nu permite utilizarea rațională a acestora (fragmentarea terenurilor agricole, pericol de eroziune a solului, extinderea

hotarului intravilanului localității, insuficiența infrastructurii), iar în rezultatul reparcelării pot fi asigurate condiții optime de utilizare.

(2) Reparcelarea se efectuează doar dacă există acordul scris al proprietarilor tuturor terenurilor supuse procedurii de reparcelare, acord prin care aceștia renunță la hotarele existente ale terenurilor și acceptă hotarele noi stabilite în documentația de urbanism sau în proiectul de organizare a teritoriului.

Legea privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului, nr. 1308 din 25.07.1997:

Articolul 4. Vînzarea terenurilor proprietate publică

(2) Vînzarea-cumpărarea terenurilor din domeniul privat al unităţilor administrativ-teritoriale se efectuează de către autorităţile administraţiei publice locale la decizia consiliului respectiv, iar a terenurilor din domeniul privat al statului - de către Agenţia Proprietăţii Publice. Vînzătorul soluţionează toate problemele referitoare la construcţiile, instalaţiile inginereşti, plantaţiile multianuale şi la alte bunuri imobile amplasate pe aceste terenuri.

(5) Vînzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică se efectuează astfel:

b) primarul municipiului, oraşului, 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 legislaţie, în baza schemei terenului, de către serviciul specializat al autorităţii administraţiei publice locale sau, după necesitate, de întreprinderea licenţiată în domeniul urbanismului, determină preţul terenului (sectorului de teren), încheie contractul de vînzare-cumpărare şi stabileşte termenul de achitare a plăţii;

e) noul deţinător de teren prezintă contractul de vînzare-cumpărare şi planul geometric al terenului la organul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate este situat terenul pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra lui;

Regulamentul privind licitaţiile cu strigare şi cu reducere, Anexa nr.1 la Hotărîrea Guvernului nr.136 din 10 februarie 2009:

12. Perfectarea setului de documente pentru bunurile expuse la licitaţie, organizarea procesului de familiarizare a participanţilor cu aceste bunuri se efectuează de vînzător (posesor):

Setul de documente include:

2) în cazul expunerii terenurilor la licitaţii funciare, inclusiv pentru obţinerea dreptului de încheiere a contractului de arendă:

a) planul geometric al lotului de pămînt;

Legea cadastrului bunurilor imobile, nr. 1543 din 25.02.1998:

Articolul 18. Planul cadastral şi planul geometric

(1) Pe planul cadastral se indică în mod obligatoriu hotarele, numerele cadastrale şi alte caracteristici ale terenului şi pot fi reprezentate construcţiile capitale amplasate pe el.

(2) Planul geometric se întocmeşte la cererea titularului de drepturi, în baza măsurărilor pe teren, cu indicarea obligatorie a punctelor de cotitură ale hotarelor, racordate la punctele de reper sau la obiectele capitale din apropiere, a numărului cadastral al terenului şi amplasamentului tuturor construcţiilor de pe teren. Planul poate conţine şi alte date.

(4) Planul cadastral şi/sau geometric pot fi modificate numai în cazul:

a) acordului scris al tuturor titularilor de drepturi asupra bunurilor imobile ale căror interese sînt atinse, în condiţiile ca această modificare să fie conformă normelor tehnice caracteristice pentru bunurile imobile respective, să fie necesară pentru o mai bună administrare a acestor bunuri şi să nu contribuie la tăinuirea tranzacţiilor cu suprafeţele de teren.

Codul civil al Republcii Moldova:

Articolul 500. Conţinutul dreptului de proprietate

(1) Proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului.

Articolul 501. Garantarea dreptului de proprietate

(1) Proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă.

(2) Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii.

Materialul probator al cauzei atestă certitudinea faptului că în baza contractului de vînzare-cumpărare a terenului din 04.12.2007, deciziei Consiliului orăşenesc Hînceşti nr.06/05 din 22.10.2007, extrasului cu lista terenurilor expuse pentru vînzarea-cumpărarea prin licitație-anexa nr. 1 la decizia Consiliului orăşenesc Hînceşti nr.06/05 din 22.10.2007, planului cadastral anexă la decizia Consiliului orăşănesc Hînceşti nr.06/05 din 22.10.2007 și procesului-verbal nr.4/49 cu privire la rezultatele licitării nr.4 din 22.11.2007 SRL „Megaparc” a devenit proprietara terenului cu nr. cadastral 5301204.983 cu destinația pentru construcție amplasate în or.Hînceşti. Iar în baza contractului de vînzare cumpărare a terenului din 03.04.2008, deciziei Consiliului orăşenesc Hînceşti nr.03/01 din 08.02.2008, extrasului cu lista terenurilor expuse pentru vînzarea-cumpărarea prin licitație anexa nr.1 la decizia Consiliului orăşenesc Hînceşti nr.03/01 din 08.02.2008, planului cadastral anexă la decizia Consiliului orăşenesc Hînceşti nr.03/01 din 08.02.2008 şi procesul verbal nr.1/7 cu privire la rezultatele licitării nr.1 din 18.03.2008, a devenit proprietara terenului cu nr. cadastral 5301204.1150, fapt confirmat prin datele din Registrul bunurilor imobile.

Astfel, în baza deciziei nr.07 a Consiliului municipal Hînceşti din 15.11.2002, Consiliul a decis de a aproba planul cadastral în limita loturilor de teren cu nr. cadastrale 5301204.1150 (suprafața 2,4 ha) şi respectiv 5301204.983 (suprafața 1,4 ha), ulterior fiind înregistrat dreptul de proprietate în Registrul bunurilor imobile în beneficiul Consiliului municipal Hînceşti.

Ulterior, prin decizia Consiliului orăşenesc Hînceşti nr.06/05 din 22.10.2007, s-a format și înregistrat în Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra lotului de teren cu numărul cadastral 5301204,983 (suprafața 1,4 ha) în beneficiul Consiliului Hînceşti şi totodată s-a permis Primăriei să desfăşoare licitație cu privire la vînzarea-cumpărarea sau arendarea acestui teren, cu anexarea Extrasului-anexa nr.1 la decizia menționată, care reprezintă Lista cu privire la denumirea şi amplasarea loturilor terenurilor expuse pentru vînzarea-cumpărarea prin licitație.

Drept urmare a deciziei menționate, prin procesul-verbal nr.4/49 cu privire la rezultatele licitării nr.4 din 22.11.2007 a lotului de teren nr.49, din or.Hînceşti, str.Chişinăului (lîngă Autogară), cu suprafața de 1,4 ha, nr. cadastral 5301204.983 și prin contractul de vînzare-cumpărare din 04.12.2007, lotul de teren nominalizat a fost transmis cu drept de proprietate SRL "IMC Market".

Prin decizia Consiliului orăşenesc Hînceşti nr.03/01 din 08.02.2008, s-a format şi înregistrat în Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra lotului de teren cu numărul cadastral 5301204.1150 (suprafața 2,4 ha), în beneficiul Consiliului Hînceşti şi totodată s-a permis Primăriei să desfăşoare licitație cu privire la vînzarea-cumpărarea sau arendarea acestui teren, cu anexarea Extrasului-Anexa nr.1 la Decizia menționată, care reprezintă Lista cu privire la denumirea și amplasarea loturilor terenurilor expuse pentru vînzarea-cumpărarea prin licitație.

Drept urmare a deciziei menționate, prin procesul-verbal nr.1/7 cu privire la rezultatele licitării nr.1 din 18.03.2008 a lotului de teren nr.7 din or. Hînceşti, str.Chişinăului (lîngă Autogară) cu suprafața de 2,4 ha, nr.cadastral 53012041150 şi prin contractul de vînzare-cumpărare din 03.04.2008, lotul de teren nominalizat a fost transmis cu drept de proprietate SRL "IMC Market".

Terenurile nominalizate au fost vândute ulterior de către SRL "IMC Market" companiei "Realty Investment Group", iar pe parcurs SRL „Megaparc”.

Prin contractul de vînzare-cumpărare nr.2469 din 21.03.2018, SRL „Megaparc” a cumpărat loturile de teren cu nr.cadastrale 5301204.983 cu suprafața de 1,4 ha și respectiv 5301204.1150 cu suprafața de 2,4 ha în configurația inițială, aprobată prin actele administrative ale organului colegial Consiliul orăşenesc Hînceşti, ale Primăriei Hînceşti şi ale Comisiei de licitație din cadrul Primăriei Hînceşti.

Potrivit ambelor Extrase-Anexe cu indicele "nr.1" la deciziile menționate, cât şi în ambele procese-verbale cu privire la rezultatele licitării loturilor de teren menționate supra, cu suprafața 1,4 ha şi respectiv 2,4 ha expuse pentru vînzarea-cumpărarea prin licitație este indicat faptul că, acestea sunt terenuri publice situate pe str.Chişinăului (lîngă Autogară), acestea fiind procurate de către proprietar, cu respectarea procedurii de vînzare-cumpărare prin licitație cu strigare, dreptul de proprietate fiind înregistrat în baza contractului de vînzare-cumpărare autentificat notarial conform legislației şi ulterior, înregistrate în modul corespunzător în Registrul Bunurilor Imobile.

Reieșind din poziția SRL „Megaparc", se reține că ultima a constatat că potrivit informației disponibile în Planul cadastral digital din Registrul Bunurilor imobile al Departamentului Cadastru din cadrul Agenției Servicii Publice, fără înștiințarea şi acordul său, a fost înregistrat un lot de teren nou format, terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafața 1,5 ha, care se suprapune pe loturile cu nr. cadastrale 5301204.983 şi 5301204.1150, care aparțin cu drept de proprietate SRL „Megaparc".

Se menționează că, prin **decizia nr. 13/03 din 17 mai 2019** „Cu privire la vânzarea-cumpărarea unor terenuri prin licitație", Consiliul mun. Hîncești a permis Primăriei mun. Hîncești să desfășoare licitația de vânzare-cumpărare și locațiune inclusiv a terenului cu nr. cadastral *****, care și ulterior a fost înstrăinat la licitație SRL "Siglum Construct".

În acest context, Completul judiciar reține că, prin răspunsul Agenției Servicii Publice nr.01/893 din 04.02.2022, ca urmare a examinării petiției SRL „Megaparc", înregistrată la Agenția Servicii Publice cu nr. 02/01-22 din 11.01.2022, privind acțiunile ilegale ale angajaților SCT HânceştiSRL „Megaparc" i s-a comunicat că:

„Ca rezultat al studierii documentației cadastrale s-a constatat că s-au operat *modificări în planul cadastral digital pentru terenurile nu nr. cadastrale 5301204.983, 5301204.1150 şi anume s-au modificat configurația şi amplasamentul terenurilor aflate în proprietatea SRL „Megaparc" şi a terenului cu nr. cadastral *****, care la acel moment era înregistrat după Administrația Publică Locală. De menționat, că bunurile cadastrale sus-nominalizate* ***s-au înstrăinat de către administrația publică locală în lipsa stabilirii hotarelor terenurilor în natură****, conform art. 21 al Codului funciar nr. 828-XII din 25.12.91.*

Menționăm, că la data de 01.06.2020 terenul cu număr cadastral 53012004.1149 ***în configurația și amplasamentul modificat în 2018****, a fost înstrăinat de Administrați Publică Locală în baza contractului de vânzare-*

cumpărare nr. 3095 din 01.06.2020, către SRL "Siglum Construct" cu anexarea la contract a planului cadastral eliberat de SCT Hânceşti.

La data de 25.05.2021 Departamentul cadastru a perfectat raportul de neconformitate nr. 56 privind restabilirea informației din planul cadastral digital pentru terenurile 5301204.983, 5301204.1150.

*Cu referire la bunul imobil cu nr. cadastral *****, vă informăm că în subcapitolul I al capitolului I lit. A B din registrului bunurilor imobile la rubrica amplasare, este efectuată mențiunea „terenul menționat nu are localizare corectă".*

*Potrivit **operării modificărilor terenului cu nr. cadastral din planul cadastral în legătură cu suprapunerea *****, 5301204.983, cu terenurile cu numerele cadastrale Servicii 5301204.1150**, menționăm că Departamentul cadastru al Agenției Publice a examinat problema în cauză, răspunsul fiind expediat în adresa dvs. Prin scrisoarea nr. 04/4688 din 26.05.2021. În scopul remedierii problemei abordate urmează să fie executate prevederile Instrucțiunii cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, secțiunea 3 din Capitolul III, de a fi inițiate lucrări cadastrale în scopul perfectării de către autoritatea publică locală a actului de stabilire a hotarelor.*

Menționăm că, conform pct. 5 al Instrucțiunii cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, sunt în drept să inițieze efectuarea lucrărilor cadastrale deținătorii drepturilor asupra terenului sau instanța de judecată.

*Excluderea, conform solicitării dvs., din planul cadastral digital a informației grafice despre terenul cu nr. cadastral ***** care se suprapune grafic cu terenurile care vă aparțin nu este posibilă, deoarece la data de 01.06.2020 terenul cu număr cadastral *****, în configurația şi amplasamentul modificat, a fost înstrăinat de Administrația Publică Locală în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 3095 din 01.06.2020 către SRL "Siglum Construct" cu anexarea la contract a planului cadastral eliberat de SCT Hînceşti.*

Astfel, actele, ale căror nulitate este solicitată, au produs efecte juridice şi prezintă un fapt consumat, din aceste considerente nu pot fi anulate unilateral pe motiv că pot fi afectate drepturile de proprietate ale persoanei terțe.

*Totodată, vă aducem la cunoștință că în luna septembrie 2021 s-a efectuat ancheta de serviciu cu privire la investigarea acțiunilor inginerului cadastral de categoria I Vadim Proscurin din cadrul Serviciului cadastral teritorial Hînceşti al Departamentului cadastru. În cadrul anchetei s-au constatat multiple abateri de la cadrul legal, admise de către inginerul cadastral Proscurin Vadim, **fiind modificat planul cadastral digital fără un temei juridic,** astfel fiind lezat dreptul de proprietate al SC "Megaparc" SRL.*

La data de 07.10.2021, prin scrisoarea nr. 01/7758, Agenția Servicii Publice a informat Procuratura raionului Hînceşti despre abaterile de la cadrul legal admise de către inginerul cadastral, la scrisoare fiind anexată toată documentația tehnică cu referire la situația relatată supra."

De asemenea, prin răspunsul Procuraturii r.Hîncești nr.5936/21 din 23 decembrie 2021, SRL „Megaparc" a fost informată că, la 02.11.2021 de către Procuratura raionului Hînceşti a fost pornită urmărirea penală în cauza penală nr.2021208007, în temeiul art.328 alin.(1) şi art.328 alin.(3) lit.b) Cod penal, pe faptul că în perioada de timp 2018-2021 factorii de decizie din cadrul Primăriei Hînceşti, Consiliului municipal Hînceşti, reprezentanți ai Comisiei de Licitație şi ai Agenției Servicii Publice au implementat o schemă frauduloasă de reconfigurare ilegală a terenurilor cu numărul cadastral 5301204.983 și 5301204.1150 proprietate privată a SRL „Megaparc" prin care ultimii au fost deposedați de bunurile imobile, cu scopul înstrăinării ulterioare a acestora, astfel fiind cauzat un prejudiciu în proporții considerabile SRL „Megaparc". La moment se efectuează acțiuni de urmărire penală în vederea identificării tuturor participanților la comiterea infracțiunii și tragerii acestora la răspundere penală.

Totodată, Departamentul cadastru analizând demersul Procuraturii Republicii Moldova nr. 3635/21 din 09.09.2021, cu privire la modificarea planurilor cadastrale pentru bunurile imobile 5301204.0983, ***** şi 5301204.1150 au comunicat că: *„urmare a studierii documentației cadastrale s-a constatat că în anul 2018 au fost operate modificări în planul cadastral digital pentru bunurile menționate şi anume au fost modificate configurația şi amplasamentul terenurilor aflate în proprietatea SRL „Megaparc" şi terenul cu numărul cadastral ***** care la acel moment era înregistrat după Administrația Publică Locală.*

*Din explicațiile oferite de către inginerul cadastral al SCT Hînceşti, Proscurin Vadim, la rugămintea specialistul pentru reglementarea regimului proprietății funciare a primăriei mun. Hînceşti, de către el au fost întocmite planurile geometrice pentru terenurile cu numerele cadastrale *****, 5301204.983, 5301204.1150 pentru coordonarea acestora cu autoritățile competente în scopul inițierii procedurii de modificare a hotarelor. Astfel, din neatenție în planul cadastral digital au fost salvate modificările pentru bunurile menționate supra.*

Menționam că, ***la data de 01.06.2020 terenul cu numărul cadastral ***** în configurația şi amplasamentul modificat în 2018,*** *a fost înstrăinat de către Administrația Publică Locală în baza contractului de vînzare-cumpărare nr.3095 din 01.06.2020, către SRL "Siglum Construct" cu anexarea la contract planului cadastral eliberat de SCT Hînceşti.*

Astfel, ***Departamentul cadastru a perfectat Raportul de neconformitate nr. 56 din 25.05.2021 privind restabilirea informației din planul cadastral digital pentru terenurile 5301204.983 şi 5301204.1150.***

La fel, administratouluir SRL „Megaparc” prin scrisoarea nr. 01/4688 din 26.05.2021, i sa comunicat ***faptul că, bunurile imobile menționate supra nu dețin actul de stabilire a hotarelor, astfel, considerăm oportun****, conform secțiunii 3 din capitolul III al Instrucțiunii cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren aprobată prin Ordinul nr. 70 din 04.08.2017 al Agenției relații Funciare şi Cadastru,* ***inițierea lucrărilor cadastrale în scopul perfectării actului de stabilirea a hotarelor, pentru bunurile imobile enumerate supra, care va soluționa problema suprapunerii grafice.***

Menționăm că, Departamentul cadastru prin scrisoarea nr. 11-06-12736/2021 din 24.05.2021 adresată Primăriei mun. Hînceşti şi Consiliului municipal Hînceşti a solicitat examinarea şi întreprinderea măsurilor privind suprapunerea grafică ale terenurilor menționate, însă până în prezent în adresa Departamentului nu a parvenit careva informație.

Totodată, vă informăm că, la 20.05.2021, Proscurin Vadim implicat în comiterea abaterilor menționate a fost atenționat potrivit "Încheierii cu privire la investigarea acțiunilor inginerului cadastral de categoria I, Proscurin Vadim din cadrul SCT Hinceşti" asupra îndeplinirii obligațiunilor de serviciu şi respectării ordinelor şi instrucțiunilor interne.”

Faptul suprapunerii terenurilor se confirmă prin răspunsul "Geoinfosistem” nr.30 din 10.04.2025 potrivit căruia se constată amplasarea terenului nr. cadastral 53012041149 conform coordonatelor indicate în Planul cadastral ataşat la decizia nr.07 din 15.11.2002 a Consiliului mun.Chişinău, înregistrat în baza acestei decizii la OCT Hînceşti la 08.02.2008 şi conform Planului cadastral digital al IP Cadastrul bunurilor imobile este suprapus pe terenurile 53012040983 şi 53012041150.

La fel, SRL "Geoinfosistem" a întocmit şi actul de constatare din 10.04.2025 prin care este demonstrat grafic elementul suprapunerii terenului nr.53012041149 peste terenurile private ale "Megaparc"SRL cu nr. cadastrale 53012041150 și 53012040983.

Astfel, analizând probatoriu deținut la materialele cauzei prin prisma motivelor de apel și a cadrului legal incident, Completul judiciar al instanței de apel reține următoarele considerente ce fundamentează necesitatea anulării ca viind afectată de vicii de ilegalitate decizia Consiliului mun. Hîncești nr.13/03 din 17 mai 2019 „Cu privire la vânzarea-cumpărarea unor terenuri prin licitație”, în partea expunerii la licitație a terenurilor cu nr. cadastral ***** și *****, precum și a actelor subsecvente procesul-verbal al Comisiei de licitație din cadrul Primăriei mun. Hîncești nr.22/17 din 26 mai 2020 privind rezultatele licitării, în partea ce ține de vinderea terenului cu numărul cadastral ***** și contractul de vânzare-cumpărare din 1 iunie 2020, încheiat între primăria mun. Hîncești și SRL „Siglum

Construct” privind vânzarea cumpărarea bunului imobil (teren) cu nr. cadastral *****.

În mod primmordial Completul va reține ca fiind constatat cert că la caz, de către Consiliul mun. Hîncești nu a fost respectată procedura imperativă de formare a bunurilor imobile.

Instanța de apel subliniază că, potrivit Legii nr. 354/2004 privind formarea bunurilor imobile, apariția unui nou obiect de drept independent este condiționată de parcurgerea etapelor tehnice și juridice prevăzute la art. 9, 10 și 13^1. La caz, formarea terenului cu nr. cadastral ***** în noua sa configurație s-a produs cu încălcarea flagrantă a art. 13^1 alin. (2) din Legea menționată, care instituie obligativitatea acordului scris al tuturor proprietarilor ale căror hotare sunt modificate.

Având în vedere că terenurile afectate (nr. cad. 5301204.983 și 5301204.1150) se aflau în proprietatea privată a SRL „Megaparc”, orice reconfigurare a planului cadastral digital în lipsa consimțământului acestuia constituie un viciu de procedură.

Constatările Agenției Servicii Publice, care confirmă prin anchetă de serviciu că modificarea planului s-a realizat „fără temei juridic” de către inginerul cadastral, lipsesc noul lot de o existență juridică valabilă.

În temeiul art. 500 și 501 din Codul Civil, dreptul de proprietate este inviolabil și garantează titularului atributele de posesiune, folosință și dispoziție. Prin expunerea la licitație a unui teren care se suprapune grafic și material peste loturile deținute legal de SRL „Megaparc” din anii 2007-2008, Consiliul mun. Hâncești a acționat *ultra vires*, exercitând un drept de dispoziție asupra unor bunuri care ieșiseră deja din patrimoniul unității administrativ-teritoriale.

Conform Legii nr. 1308/1997 și Regulamentului aprobat prin HG nr. 136/2009, obiectul unei licitații publice trebuie să fie determinat, liber de litigii și să dețină o documentație tehnică (plan geometric) întocmită conform legislației.

În speță însă, lotul 17, expus la licitație în baza Deciziei nr. 13/03, nu era determinat legal, configurația sa fiind incert determiată. Or, Raportul de neconformitate nr. 56 al ASP și expertiza SRL „Geoinfosistem” probează indubitabil suprapunerea grafică, confirmând că planul cadastral ce a stat la baza licitației a fost unul eronat și ilegal.

Reieșind din cele expuse, Completul judiciar conchide că Decizia Consiliului mun. Hîncești nr.13/03 din 17 mai 2019 „Cu privire la vânzarea-cumpărarea unor terenuri prin licitație”, în partea expunerii la licitație a terenurilor cu nr. cadastral ***** și *****, urmează a fi anulată, cu desființarea corelativă a tuturor actelor juridice subsecvente rezultate din această procedură.

Or, pentru ca un teren să poată fi expus la licitație conform Legii 1308/1997 și HG 136/2009, acesta trebuie să fie liber de sarcini și să aibă hotarele clar stabilite.

În speță însă, Decizia Consiliului s-a bazat pe un plan cadastral modificat ilegal (fapt confirmat de ancheta de serviciu a ASP).

În circumstanțele date, cu certitudine rezultă faptul că la înstrăinarea terenului cu numărul cadastral ***** către ”Siglum Construct” la data de 01.06.2020, Primăria mun. Hîncești nu a respectat întocmai condițiile legale pentru formarea bunurilor pină a le expune la licitație.

De asemenea se va evidenția că prin hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru nr.3-2591/2021, din 17.06.2025, acţiunea în contencios administrativ a reclamantei SRL „Megaparc” împotriva Instituției Publice ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, persoană terță SRL”Siglum Construct” privind anularea actului administrativ individual defavorabil și a deciziei adoptate în procedura prealabilă, obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil, a fost admisă.

S-a anulat actul administrativ individual defavorabil – Planul cadastral elaborat de Serviciul cadastral teritorial Hâncești, anexă la contractul de vânzare-cumpărare nr.3095 din 01.06.2020 și deciziile adoptate în procedura prealabilă – decizia01/4688 din 26.05.2021 și decizia nr.01/M-619/21 din 17.08.2021 și s-a obligat Instituția Publică ”Cadastrul Bunurilor Imobile” să emită actul administrativ individual favorabil privind restabilirea parametrilor tehnice ale terenului cu numărul cadastral ***** în configurația inițială stabilită prin decizia nr.07 din 15.11.2002, în scopul înlăturării suprapunerii peste terenurile cu numerele cadastrale 5301204.983 și 5301204.1150 (proprietatea privată a reclamantei SRL „Megaparc”) și rectificarea prin radiere din Registrul bunurilor imobile cu numerele cadastrale 5301204.983 și 5301204.1150 a mențiunii înscrise la rubrica ”locul amplasării – terenul înreg.nu are localizare corectă”.

Hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru nr.3-2591/2021 din 17.06.2025, a fost contestată cu apel, iar la moment cauza menționată supra, se află spre examinare pe rolul Curții de Apel Centru.

În condițiile speței, deși cauza sus-menționată se află pendinte pe rolul Curții de Apel Centru, ansamblul probatoriu administrat în prezentul dosar — coroborat cu probele din litigiul administrativ și soluția primei instanțe (Hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru nr.3-2591/2021 din 17.06.2025) - fundamentează o concluzie logică și juridică, că decizia Consiliului mun. Hîncești nr.13/03 din 17 mai 2019 ,,Cu privire la vânzarea-cumpărarea unor terenuri prin licitație”, în partea expunerii la licitație a terenului cu nr. cadastral *****, este ilegală. Această concluzie rezidă în faptul că decizia a vizat un bun imobil a cărui configurație nu a fost stabilită cert, iar acest fapt a adus atingere drepturilor de proprietate deja constituite și înregistrate legal în Registrul bunurilor imobile.

Din considerentele menționate şi având în vedere că hotărârea primei instanțe a fost emisă cu aplicarea greșită a normelor de drept material, Completul de judecată al Curţii de Apel Centru ajunge la concluzia de a admite apelul declarat

de SRL „Megaparc”, a casa hotărârea Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni din 13 iulie 2022 și de a emite o nouă decizie potrivit căreia acțiunea în contencios administrativ depusă de SRL „Megaparc” se va admite parțial.

Se va anula decizia Consiliului mun. Hîncești nr.13/03 din 17 mai 2019 „Cu privire la vânzarea-cumpărarea unor terenuri prin licitație”, în partea expunerii la licitație a terenurilor cu nr. cadastral ***** și *****, precum și acrele subsecvente, după cum urmează, procesul-verbal al Comisiei de licitație din cadrul Primăriei mun. Hîncești nr.22/17 din 26 mai 2020 privind rezultatele licitării, în partea ce ține de vinderea terenului cu numărul cadastral ***** și contractul de vânzare-cumpărare din 1 iunie 2020, încheiat între primăria mun. Hîncești și SRL „Siglum Construct” privind vânzarea cumpărarea bunului imobil (teren) cu nr. cadastral *****. În rest acțiunea în contencios administrativ se va respinge ca neîntemeiată.

Cercetând cu maximă diligență materialul probator prezentat în raport cu starea de fapt reținută la caz, Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Centru notează că dosarul nu conţine vre-un element susceptibil să o facă să ajungă la o altă concluzie în prezenta cauză.

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

D E C I D E :

Apelul declarat de SRL „Megaparc”, ***se admite.***

Se casează hotărîrea Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni din 13 iulie 2022, și se emite o decizie nouă potrivit căreia:

Acțiunea în contencios administrativ depusă de SRL „Megaparc” împotriva Consiliului mun. Hîncești și Primăriei mun. Hîncești, Comisiei de licitație din cadrul Primăriei mun. Hîncești, terț SRL „Siglum Construct”, ***se admite parțial.***

Se anulează deciziei Consiliului mun. Hîncești nr.13/03 din 17 mai 2019 „Cu privire la vânzarea-cumpărarea unor terenuri prin licitație”, în partea expunerii la licitație a terenurilor cu nr. cadastral ** și *****.***

Se anulează procesului-verbal al Comisiei de licitație din cadrul Primăriei mun. Hîncești nr.22/17 din 26 mai 2020 privind rezultatele licitării, în partea ce ține de vinderea terenului cu numărul cadastral **.***

Se anulează contractul de vânzare-cumpărare din 1 iunie 2020, încheiat între primăria mun. Hîncești și SRL „Siglum Construct” privind vânzarea cumpărarea bunului imobil (teren) cu nr. cadastral **.***

În rest acțiunea în contencios administrativ se respinge ca neîntemeiată.

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

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

Președintele completului,

Judecătorul Mîra Ghenadie

Judecătorii Ghedrovici Nicolae

Bostan Angela