Dosarul nr. 3-5019/2024

H O R E
În n gii

23 octombrie 2025 mun. Chișinău
Judecătoria Chișinău (sediul Râșcani)
În componența:
Președintele ședinței, judecător **Gandrabur Marcel**
Grefieri **Svistal Lorena, Negru Elena**

examinând în ședință de judecată publică, cauza de contencios administrativ intentată de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului com. Grătiești, Comisia de Licitație, terți Șeremet Andrei, Cazac Elena și Primarul com. Grătiești, cu privire la contestarea actului administrativ individual,

c o n s t a t ă:

Argumentele participanţilor la proces.

La data de 03 decembrie 2024 Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a înaintat **acțiune de contencios administrativ** în contradictoriu cu Consiliul com. Grătiești, Comisia de Licitație, terți Șeremet Andrei, Cazac Elena și Primarul com. Grătiești solicitând anularea procesului-verbal privind rezultatele licitației nr. 1/8 din 12 septembrie 2024.

În motivarea acțiunii s-a menționat că, prin procesul-verbal privind rezultatele licitației nr. 1/8 din 12 septembrie 2024 întocmit de către Comisia de Licitație a Consiliului com. Grătiești a fost vândut terenul cu suprafața de *****, nr. cadastral ***** amplasat în ***** Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, în corespundere cu art. 64 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, a supus controlului obligatoriu de legalitate procesul-verbal menționat și a constatat că acesta a fost adoptat contrar prevederilor legale. În conformitate cu art. 68 din Legea privind administrația publică locală, prin notificarea nr. 1304/OT_4-747 din 03 octombrie 2024, Oficiul Teritorial Chișinău a solicitat Consiliului com. Grătiești abrogarea, în termen de 30 de zile, a procesului-verbal considerat ilegal. În conformitate cu art. 68 alin. (3) din Legea privind administrația publică locală, în termen de 30 de zile de la data primirii notificării, autoritatea locală emitentă trebuie să modifice sau să abroge actul contestat. Astfel, în cazul în care, în termenul stabilit la alin. (4) al articolului precitat, autoritatea locală emitentă și-a menținut poziția sau nu a reexaminat actul contestat, Oficiul Teritorial al Cancelariei de Stat poate sesiza instanța de contencios administrativ în termen de 30 de zile de la data primirii notificării refuzului de a modifica sau de a abroga actul contestat sau în cazul tăcerii autorității locale emitente în termen de 60 de zile de la data notificării cererii de modificare sau de abrogare a actului în cauză. Oficiul Teritorial Chișinău consideră că procesul-verbal privind rezultatele licitației notificat contravine prevederilor legale și solicită anularea acestuia din următoarele motive:

Conform prevederilor pct. 22 lit. a), înainte de începerea licitației, Comisia va stabili pasul licitării care nu va fi mai mic de 10 la sută din prețul de expunere, dar nu mai mare de 50 la sută. Conform prevederilor pct. 28 lit. a) din Regulamentul precitat participantul căruia i s-a adjudecat bunul este obligat să semneze procesul-verbal al rezultatelor licitației (anexa nr. 3 la Regulament). Astfel, în urma controlului efectuat s-a constatat că în cadrul desfășurării licitației au fost admise abateri de la prevederile legale sus numite. Totodată în Registrul Actelor Locale nu au fost publicate actele ce au stat la baza petrecerii licitației așa cum ar fi decizia de expunere la licitație, borderoul de calcul al prețului terenului, raportul de evaluare, alte acte întocmite de către Comisia de Licitație în cadrul desfășurării licitației. Astfel, conform prevederilor pct. 27 din Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136/2009, în cazul în care în cadrul licitațiilor se constată încălcări ale procedurii de desfășurare a licitației, stabilită conform pct. 19-32, Comisia este în drept să suspende licitația în orice moment, până la luarea deciziei privind continuarea, anularea ei sau scoaterea de la licitație a bunului/dreptului în cauză.

Prin **referința** Consiliului com. Grătiești s-a relevat pct. 32 din Regulament - în cazul înregistrării la licitația cu strigare a unui singur participant, Comisia este în drept să vândă acestuia bunul solicitat la un preț mai mare decât prețul de expunere, dar nu mai mic decât limita unui pas, conform pct. 22 al prezentului Regulament. Deci, conform procesului-verbal nr. 1/8 privind rezultatele licitației din 12 septembrie 2024 a fost vândut bunul imobil, teren agricol *****, cu nr. cadastral *****, amplasat în *****, extravilan și câștigător al licitației fiind persoana fizică – Cazac Elena, reprezentată prin procură de Șeremet Andrei. Prețul de vânzare a lotului este de 538 015 lei. Câștigătorul licitației persoana fizică - Cazac Elena, reprezentată prin procură de Șeremet Andrei la data de 11 septembrie 2024 a achitat suma de 600 lei - taxă de participare și 53 801,5 lei acontul de 10% din prețul inițial al bunului imobil nr. cadastral *****. La data de 23 septembrie 2024 cu nr. 621, Primarul com. Grătiești se adresează cu notă informativă către Consiliul com. Grătiești, Comisia de Licitație prin care solicită să întocmească conform pct. 20 din Regulament, procese-verbale nule a licitației deoarece nu s-a stabilit pasul de 10% a bunurilor scoase la licitație și totodată cu nr. 622/24 din 23 septembrie 2024 a sesizat și Cancelaria de Stat Oficiul Teritorial Chișinău despre presupusele încălcări, și a menționat în notă că a fost prejudiciat bugetul cu suma de 53 801 lei, fără să i-a în calcul că participantul a achitat la data de 11-12 septembrie 2024 suma de 53 801 lei suma de 10% din prețul inițial al bunului. În baza argumentelor expuse mai sus consideră cererea de chemare în judecată ca fiind ilegală și neîntemeiată, tardivă, și urmează a fi respinsă. Atât în nota informativă cât și în sesizarea adresată către Oficiul Teritorial Chișinău se menționează că locul cu nr. 8 - bunul imobil - terenul agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafața de *****, cu prețul de expunere de 538 015 lei, fiind adjudecat participantul persoana fizică – Cazac Elena, reprezentată prin procură de Șeremet Andrei și nu au fost respectate prevederile art. 22 lit. a) din Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere și anume nu a stabilit și nu a aplicat corect pasul licitării, care nu va fi mai mic de 10 % din prețul de expunere. Analizând cazul respectiv s-a constatat că bunul imobil s-a vândut la licitație cu suma de 573 816 lei, adică suma este mai mare decât prețul

de expunere 538 015 lei și consideră că nu a fost cauzat nici un prejudiciu prin vânzarea lui la licitație.

Terțul Șeremet Andrei a formulat **referință,** prin care a comunicat că, la sfârșitul lunii august 2024 a aflat despre inițierea de către Primăria comunei Grătiești, în Monitorul Oficial nr. 367369 (9305-9307) partea a IV din 23 august 2024, a licitației cu strigare de vânzare-cumpărare a unor bunuri imobile, lista terenurilor care vor fi scoase la licitație a luat act de pe pagina Registrul actelor locale.

Conform anunțului din Monitorul Oficial nr. 367-369 (9305-9307), Primăria com. Grătiești a solicitat achitarea taxei de participare pentru persoanele fizice și juridice, achitarea a 10 % din valoarea bunului stabilită inițial de Comisia de Licitație. Ulterior, la data de 12 septembrie 2024 a depus cererea privind solicitarea ofertantului de a participa la licitație cu anexarea procurii, buletinelor de identitate și bonului sus menționate. La licitație a fost înregistrat sub numărul 13. În jur de ora 14:15 toți participanții la licitație au fost invitați în sala de ședință din cadrul Primăriei com. Grătiești, etajul 2. A luat loc în sală și președintele Comisiei de licitație a anunțat care dosare au fost acceptate și despre deschiderea procesului de licitație cu strigare. Toți cei prezenți în sală au fost familiarizați de către președintele Comisiei despre condițiile de participare la licitație, li s-a comunicat că cu ajutorul unui proiector vor fi plasate pe perete caracteristica bunurilor (planurile cadastral, adresa, destinația, suprafața și prețul lor), au fost anunțați că Comisia a stabilit pasul licitării pentru toate terenurile, au fost anunțați vor intra să participe la licitație conform datelor din Registrul de înregistrarea al participanților. La licitația terenului cu nr. cadastral *****, s-a înregistrat doar un singur participant - Cazac Elena. Președintele comisiei l-a familiarizat cu caracteristicile terenului, l-a anunțat prețul lui și a plasat pe monitor descrierea și planul geometric al terenului. Membrii Comisiei de Licitație l-au anunțat că este unicul participant și au întrebat dacă doresc să majoreze prețul bunului, dânsul a anunțat Comisia că îl procură la prețul care a fost expus la licitație, căci este unul destul de mare. Prețul bunului conform raportului, borderoului este de - 39 953 lei, iar prețul stabilit pentru licitație de către Comisia de Licitație este de 538 015 lei (conform deciziei nr. 4/2 din 19 iulie 2024). Terenul cu nr cadastral ***** cu suprafața de ***** destinație agricolă, extravilan com. Grătiești a fost adjudecat către Cazac Elena. La finele licitației, au fost iarăși invitați cu toții în sală, pentru a le înmâna procesele-verbale. În lipsă de timp, a solicitat ca procesele-verbale să i le înmâneze în ziua de luni sau marți după licitație. Divergențe în procesul desfășurării licitației pentru bunurile expuse la licitație, nu au fost. Din data de 17 septembrie a contactat de mai multe ori secretarul Comisiei de Licitație pentru a stabili ora când să se apropie să ridice procesul-verbal, era amânat de fiecare dată. A fost de mai multe ori la Primărie să ridice procesul-verbal, însă i se comunica ca îl vor contacta când să vină la Primărie să-l ridice. Peste ceva timp i s-a comunicat că cineva din angajații Primăriei au deteriorat procesele-verbale și urmează să întocmească altele noi cu același text similar (după câte a înțeles, s-a aplicat o ștampilă din greșeală pe ele) și că îl vor contacta când să se apropie să semneze și ridice, tot atunci a fost anunțat că urmează să semneze și o declarație prin care garantează achitarea întregii sume în 20 de zile. La data de 01 octombrie 2024 a intrat la Primăria Grătiești să semneze procesul-verbal, declarația de

confirmare a primirii procesului-verbal nr. 1/8 din 12 septembrie 2024 prin care se angajează în termen de 20 de zile să achite costul bunului adjudecat, în condițiile stabilite de Comisia de Licitație. Plata a fost achitată către contul Primăriei comunei Grătiești care era indicată în Monitorul Oficial, în termenul stabilit, fapt confirmat prin bonuri, ulterior urmând de a se prezenta la notar pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare. În luna octombrie a aflat că Cancelaria de Stat în rezultatul verificării legalității licitației a depistat careva presupuse erori, notificând Primăria com. Grătiești pentru suspendarea executării procesului-verbal privind rezultatele licitației nr. 1/8 din data de 12 septembrie 2024.

Cu privire la solicitarea Cancelariei de Stat privind suspendarea executării procesului-verbal nr. 1/8 din 12 septembrie 2024 din cauza presupuselor încălcări o consideră doar formală. Primăria comunei Grătiești a editat în Monitorul Oficial anunțul privind licitația în data de 23 august 2024, respectiv pană la data de 12 septembrie sunt mai mult de 15 zile. Consiliul comunal Grătiești a aprobat decizia nr. 1/19 din 2 februarie 2024 ”Cu privire la constituirea comisiei de licitație” aprobată prin votul majorității consilierilor prezenți: (pentru-13, împotrivă-0, s-au abținut-1), act în vigoare și decizia nr. 4/2 din 19 iulie ”Cu privire la expunerea la licitație publică a bunurilor proprietate APL Grătiești” aprobat în unanimitate de consilierii prezenți: (pentru-13, împotrivă-0, s-au abținut-0), toate actele sunt în vigoare pe portalul Registru de stat al actelor locale, ceia ce corespunde carențelor legale. Cine din responsabilii Primăriei se face vinovat că nu a expediat la timp către Cancelaria de Stat, nu cunoaște. Dânsul cu bună-credință a participat la licitație știind că toate actele prezentate pe teren sunt în regulă și corespund terenului scos la licitație și adjudecat prin semnarea procesului-verbal de Comisia de Licitație.

Motivele invocate în acțiunea administrativă și civilă de către Cancelaria de Stat sunt pur formale care nu afectează licitația desfășurată atât ca preț oferit de dna Cazacu Elena cât și ca procedură desfășurată. Din cele menționate solicită respingerea acțiunii înaintate de Cancelaria de Stat cu menținerea deciziei de atribuire a Comisiei de Licitație din cadrul Primăriei com. Grătiești și confirmarea legalității procesului-verbal nr. 1/8 din 12 septembrie 2024 pentru a stabili dreptul lui Cazac Elena asupra bunului adjudecat.

Prin **cererea de concretizare** depusă de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat s-a menționat următoarele:

În urma studierii referinței depuse și a materialelor din dosarul administrativ prezentat instanței, Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat vine cu următoarele concretizări.

Cu referire la tardivitatea acțiunii depuse invocată în referința pârâtului, comunică instanței că în conformitate cu prevederile art. 64 din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, controlului obligatoriu sunt supuse următoarele acte ale autorităților administrației publice locale: deciziile consiliilor locale de nivelurile întâi și al doilea; actele normative ale primarului, ale președintelui raionului și ale pretorului; actele privind organizarea licitațiilor și actele privind atribuirea de terenuri; actele de angajare și cele de încetare a raporturilor de serviciu sau de muncă ale personalului administrației publice locale; actele care implică cheltuieli sau angajamente financiare de peste 30 mii lei - în unitatea administrativ-teritorială de nivelul întâi și de peste 300 mii lei - în unitatea administrativ-teritorială de nivelul al doilea;

actele emise în exercitarea unei atribuții delegate de stat autorităților administrației publice locale. Actele menționate la alin. (1) vor fi supuse controlului obligatoriu de către Cancelaria de Stat prin intermediul Registrului de stat al actelor locale. Astfel, procesul-verbal nr. 1/8 privind rezultatele licitației din 12 septembrie 2024 a fost publicat în Registrul Actelor Locale la data de 27 septembrie 2024. Conform art. 68 alin. (1), (2) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, în cazul în care consideră că un act emis de autoritatea administrației publice locale este ilegal, Oficiul Teritorial al Cancelariei de Stat notifică autorității locale emitente ilegalitatea actului controlat, cerând modificarea sau abrogarea lui totală sau parțială. Oficiul Teritorial al Cancelariei de Stat notifică autoritatea administrației publice locale în termen de: a) 30 de zile de la data includerii actului în Registrul de stat al actelor locale - în cazul controlului obligatoriu și facultativ. La data de 03 octombrie 2024 Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a supus controlului obligatoriu de legalitate actul administrativ precitat și a constatat că acesta contravine prevederilor, ca urmare prin notificarea nr. 1304/OT4-747 înaintată la data de 04 noiembrie 2024 s-a solicitat Comisiei de Licitație a Consiliului com. Grătiești abrogarea acestuia în termen de 30 zile conform prevederilor art. 68 alin. (4) din Legea nr. 436/2006. La data de 07 noiembrie 2024 sub numărul de intrare 1534 Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a recepționat explicația Comisiei de Licitație din cadrul Consiliului com. Grătiești la notificarea nr. 1304/OT4-747 conform căreia Comisia își menține poziția și comunică că a acționat în strictă conformitate cu prevederile legale la organizarea licitației cu strigare din data de 12 septembrie 2024. La data de 14 noiembrie 2024 prins scrisoarea nr. 1304/OT4-238 Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a avertizat Comisia de Licitație despre faptul că își rezervă dreptul de a înainta în instanța de contencios administrativ acțiune cu privire la anularea procesului-verbal privind rezultatele licitației nr. 1/8 din 12 septembrie 2024 deoarece notificarea înaintată nu a fost satisfăcută. Ca urmare în conformitate cu prevederile art. 68 alin. (4) care prevede expres că, în cazul în care, în termenul stabilit la alin. (3), autoritatea locală emitentă și-a menținut poziția sau nu a reexaminat actul contestat, Oficiul Teritorial al Cancelariei de Stat poate sesiza instanța de judecată în termen de 30 de zile de la data primirii notificării refuzului de a modifica sau de a abroga actul contestat. Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat la data de 03 decembrie 2024 a înaintat acțiunea în instanța de judecată, or, termenul-limită de depunere a acțiunii expiră la data de 06 decembrie 2024. Astfel se constată că acțiunea Oficiului Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a fost depusă în termenii legali.

Cu referire la legalitatea actului contestat Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat își reiterează poziția și consideră că ultimul a fost întocmit cu încălcarea gravă a prevederilor legale din următoarele considerente:

Conform prevederilor art. 77 alin. (2) din Legea privind administrația publică locală, actele juridice de administrare și de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale se încheie cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat prin licitație publică, organizată în condițiile legii. Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10 februarie 2009 stabilește că, organizarea și desfășurarea licitației este condiționată de asigurarea liberului acces la licitație și a

drepturilor egale pentru toți participanții, cu excepția celor lipsiți de acest drept, conform art. 26 din Legea nr. 121-XVI din 4 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice și art. 6 din Legea nr. 174/2021 privind mecanismul de examinare a investițiilor de importanță pentru securitatea statului și prioritatea prețului maxim propus.

Conform prevederilor pct. 15 din Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136/2009, pentru a participa la licitația cu strigare și cu reducere, solicitanții, după publicarea comunicatului informativ, dar cel târziu cu o zi lucrătoare înainte de începerea licitației, prezintă secretarului Comisiei de Licitație cererea, conform modelului din anexa nr. 1 la Regulament documentele care certifică, în modul stabilit, identitatea participantului, precum și actele care confirmă achitarea acontului, la contul indicat și în mărimea prevăzută de prezentul Regulament și a taxei de participare la licitație, procura, în cazul participării prin reprezentanți. Conform materialelor anexate la dosarul administrativ se constată faptul că cererea de participare la licitație a fost depusă la data de 12 septembrie 2024 (ziua petrecerii licitației). Totodată, în aceiași zi a fost achitat și acontul de 10% conform ordinelor de încasare anexate la materialele dosarului.

Conform prevederilor pct. 22 lit. a) al Regulamentului, înainte de începerea licitației, Comisia va stabili pasul licitării care nu va fi mai mic de 10 la sută din prețul de expunere, dar nu mai mare de 50 la sută. Examinând materiale dosarului constată faptul că lipsește decizia comisiei de stabilirea a pasului licitării conform prevederilor legale. Conform procesului-verbal contestat, privind rezultatele licitației, bunul imobil cu numărul cadastral ***** a fost expus la licitație cu suma de 538015 lei și vândut tot la prețul de 538 015 lei. Or, conform prevederilor pct. 32 al Regulamentului cu privire la licitațiile cu strigare și cu reducere, în cazul înregistrării la licitația cu strigare a unui singur participant, Comisia este în drept să vândă acestuia bunul solicitat la un preț mai mare decât prețul de expunere, dar nu mai mic decât limita unui pas, conform pct. 22 al prezentului Regulament. Conform prevederilor pct. 28 lit. a) al Regulamentului precitat participantul căruia i s-a adjudecat bunul este obligat să semneze procesul-verbal al rezultatelor licitației (anexa nr.3 la Regulament). Astfel în urma efectuării controlului obligatoriu de legalitate și în urma studierii actelor anexate s-a constat că procesul-verbal privind rezultatele licitației nu este semnat de către participantul căruia i sa adjudecat bunul.

Conform prevederilor pct. 29 al aceluiași Regulament, participantul căruia i s-a adjudecat bunul (dreptul), dar a refuzat să semneze procesul-verbal privind rezultatele licitării, este lipsit de dreptul de a participa în continuare la licitațiile privind bunul (dreptul) dat. În acest caz, acontul depus nu se restituie. Licitarea bunului este reluată în cadrul aceleiași licitații și în aceleași condiții. Astfel, ținând cont de prevederile precitate nu este clar din care motive participantul nu a semnat procesul verbal privind rezultatele licitației. Totodată, conform prevederilor art. 77 alin. (3) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, pentru încheierea actelor juridice de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat este necesară întocmirea raportului de evaluare, de către evaluator, cu cel mult 2 ani până la data desfășurării licitației, cu excepția cazurilor stabilite

expres prin lege. Or, raportul de evaluare asupra terenului cu numărul cadastral ***** adjudecat conform procesului-verbal contestat a fost întocmit la data de 20 aprilie 2022. Astfel, valabilitatea raportului de evaluare asupra terenului cu numărul cadastral ***** expus la licitația din 12 septembrie 2024 a expirat la data de 20 aprilie 2024.

În această ordine de idei, Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat își reiterează poziția expusă în cererea de chemare în instanța de contencios administrativ nr. 1303/OT4-916 din 03 decembrie 2024 și consideră că licitația organizată la data de 12 septembrie 2024 de către Comisia de Licitație a Consiliului comunal Grătiești contravine în totalmente normelor legale.

Pe parcursul derulării procesului au fost atrași în proces în calitate de terți – Primarul com. Grătiești și Cazac Elena.

Reprezentantul terților Șeremet Andrei și Cazac Elena, avocatul Codreanu Elena a formulat **referință** aferentă acțiunii de contencios administrativ, reiterând argumentele din referința depusă de terțul Șeremet Andrei. *(f.d.76-78)*

Prin **referința** depusă de Primarul com. Grătiești s-a relevat că, prin decizia Consiliului com. Grătiești nr. 4/2 din 19 iulie 2024 ”Cu privire la expunerea la licitație publică a bunurilor imobile, proprietate a APL” s-au expus la licitație pentru obținerea dreptului de proprietate bunurile imobile proprietate a Primăriei com. Grătiești, după cum urmează: *****, sat. Grătiești, extravilan, agricol, *****, 11 024 lei, *****, sat. Grătiești, extravilan, neproductiv, *****, 281 341 lei, *****, sat. Grătiești, intravilan, pentru construcție, *****, 1172 105 lei, *****, sat. Grătiești, extravilan, neproductiv, *****, 970,959 lei, *****, sat. Grătiești, extravilan, agricol, *****, 538 015 lei, *****, sat. Grătiești, extravilan, agricol, *****, 5 160 938 lei, *****, sat. Grătiești, agricol, ***** 237 982 lei, *****, sat. Grătiești, agricol, *****, 1 057 863 lei, *****, sat. Hulboaca, agricol, *****, 1 570 560 lei, *****, sat. Grătiești, extravilan, agricol, *****, 294 100 lei, *****, *****, pentru construcție, *****, 735 500 lei, *****, *****, pentru construcție, ***** 545 600 lei, *****, *****, pentru construcție, *****, 669 900 lei, *****, agricol, *****. 156 400 lei, *****, sat. Grătiești, extravilan, agricol, *****a, 1 024 000 lei, ***** *****, agricol, *****, 203 200 lei. Avizul privind desfășurarea licitației publice cu strigare a fost publicat în Monitorul Oficial nr. 367-369 din 23 august 2024, licitația fiind programată pentru data de 12 septembrie 2024, ora 14:00. Organizarea și desfășurarea licitației au fost atribuite unei comisii de licitație constituită prin decizia Consiliului com. Grătiești nr. 1/19 din 02 februarie 2024, având următoarea componență nominală: Prohor Inga (președinte), Barda Tatiana, Balan Aliona, Bălțatu Nina, Busuioc Dumitru, Caraman Radu și Roșca Savelie. Desfășurarea licitației a evidențiat mai multe ilegalități grave: Lotul nr. 5 - terenul agricol cu nr. cadastral ***** a fost adjudecat de Cazac Elena la prețul de 538 015 lei, fără ca comisia să fi stabilit pasul legal de licitare care conform pct. 22 lit. a) din Regulament trebuia să fie de cel puțin 10% și cel mult 50% din prețul de expunere. Participantul căruia i s-a adjudecat bunul în detrimentul obligației normative nu a semnat procesul-verbal al rezultatelor licitației. Lotul nr. 5 - terenul agricol cu nr. cadastral ***** a fost adjudecat de Cazac Elena la prețul de 538 015 lei, fără a avea ca temei pentru stabilirea prețului un raport de evaluare în vigoare, care conform art. 77 alin. (3) din Legea privind administrația publică locală nr. 436/2006 impune întocmirea raportului de

evaluare, de către evaluator, cu cel mult 2 ani până la data desfășurării licitației, la caz raportul conform actelor licitației fiind datat cu 08 aprilie 2022. Totodată menționează că toate bunurile expuse la licitație au fost vândute fără aplicarea pasului legal minim, ceea ce a dus la în total la un prejudiciu estimativ de cel puțin 792 892,1 lei adus bugetului local, la caz minim 105 786,3 lei. O altă gravă abatere constă în faptul că membrul Comisiei de Licitație consilieri în Consiliul local Grătiești, doamna Barda Tatiana potrivit procesului-verbal nr. 1/8 din 12 septembrie 2024 a votat în favoarea licitantului, care este mama acesteia, încălcând în acest sens exigențele legale aferente statutului de membru al comisiei și ales local. În acest sens, din materialele atașate la acțiune de către reclamant, se observă cu ușurință că taxa de participare cât și acontul au fost achitate nemijlocit de doamna Barda Tatiana membra Comisiei de Licitație (consilier local) a se vedea în acest sens ordinul de încasare a numerarului nr. 331863.36 din 12 septembrie 2024 și ordinul de încasare a numerarului nr. 33127627 din 12 septembrie 2024. Comisia de Licitație a perfectat procesul-verbal nr. 1/8 din 12 septembrie 2024 privind rezultatele licitării, desemnând singurul participant, înregistrat cu nr. 18 în Registrul de evidență a cererilor de participare la licitație, în calitate de câștigător al licitației. Participantul care dorea să propună un preț majorat, urma să ridice fișa de participant și numească prețul nou. În cazul înregistrării la licitația cu strigare a doi participant care nu au propus un preț majorat cu nici un pas, Comisia de Licitație, adjudecând ilegal bunul imobil la prețul de expunere, a prejudiciat bugetul local cu cel puțin 53801,5 lei (dacă pasul licitării ar fi fost stabilit de cel puțin 10% și participantul la licitație propunea majorarea prețului inițial cu cel puțin un pas). Comisia de Licitație, din motiv că nici unul dintre participanți nu și-a manifestat dorința de a procura bunul, prin ridicarea fișei de participant și numirea prețului nou, trebuia să întocmească procesul-verbal al licitației nule. Primarul comunei Grătiești a sesizat în scris Comisia de Licitație privind aceste nereguli, solicitând reexaminarea actelor emise și luarea măsurilor legale. La data de 03 octombrie 2024, Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a notificat oficial Consiliul comunal Grătiești, solicitând anularea procesului-verbal al licitației nr. 1/8 din 12 septembrie 2024 în termen de 30 de zile. Această referință exprimă susținerea deplină a poziției și solicitărilor înaintate de către Cancelariei de Stat. Legea privind administrația publică locală nr. 436/2006: art. 77 alin. (2), actele de dispoziție asupra bunurilor publice se încheie prin licitație publică, organizată în condițiile legii. Pentru încheierea actelor juridice de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat este necesară întocmirea raportului de evaluare, de către evaluator, cu cel mult 2 ani până la data desfășurării licitației, cu excepția cazurilor stabilite expres de lege. Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, art. 54 alin. (1) și (2), terenurile proprietate publică din domeniul privat libere de construcții/edificii, alte bunuri legate solid de pământ înscrise în lista bunurilor supuse privatizării se vând prin licitație cu strigare, prețul inițial de expunere trebuie să fie stabilit în baza unei evaluări conforme cu legea și nu mai mic decât prețul normativ. Art. 40 alin. (1)-(2), procedura este reglementată de Guvern prin Regulament, iar criteriul de bază este prețul maxim oferit. Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere (HG nr. 136/2009): Pct. 10 lit. b), Comisia trebuie să stabilească prețului

inițial de expunere si a taxei de participare; Pct. 22 lit. a), Comisia va stabili pasul licitației, pasul nu poate fi mai mic de 10% și mai mare de 50% din prețul de expunere; Pct. 20 și 30, în lipsa participanților sau a ofertelor, Comisia este obligată să întocmească proces-verbal de licitație nulă; Pct. 27, în caz de abateri, Comisia poate suspenda licitația și decide asupra continuării sau anulării acesteia. Pct. 28, participantului căruia i s-a adjudecat bunul este obligat să semneze procesul-verbal al rezultatelor licitației. După anunțarea prețului de expunere, licitantul așteaptă propuneri de majorare a lui, in conformitate cu pasul stabilit de Comisie. La fel, potrivit pct. 22 lit. e) din Regulament, participantul care dorește să propună un preț majorat, ridică fișa de participant și numește prețul nou. Licitantul, indicând participantul care primul a propus un preț majorat, anunță prețul propus și numărul participantului. După aceasta, licitarea bunului respectiv se consideră încheiată. Codul administrativ, art. 141 alin. (1), un act administrativ individual este nul dacă conține un viciu deosebit de grav și acest lucru este evident în cadrul aprecierii concludente a tuturor circumstanțelor care se iau în considerare. Din analiza faptelor și normelor legale invocate, rezultă că procesul-verbal al rezultatelor licitației nr. 1/8 din 12 septembrie 2024 este emis cu încălcarea gravă a normelor legale imperative ce reglementează desfășurarea licitațiilor publice. Încălcarea prevederilor art. 77 alin. (2) din Legea nr. 436/2006 privind obligația de desfășurare a licitației în condițiile legii, precum și a pct. 10 lit. b) și pct. 22 lit. a) și e) din Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136/2009, care impun efectuarea unui raport de evaluare de către un evaluator autorizat cu cel mult 2 ani până la data desfășurării licitației, stabilirea unui pas minim de licitare de cel puțin 10% și maxim de 50% din prețul de expunere, reprezintă un viciu grav de procedură. Neaplicarea corespunzătoare a acestor prevederi a influențat direct rezultatul licitației și valoarea finală a tranzacției. În cadrul licitării acestui bun imobil, contrar prevederilor normelor citate și pct. 32 din Regulamentul privind licitația cu strigare și cu reducere, Comisia de Licitație nu a stabilit și nu a aplicat corect pasul licitării, care nu va fi mai mic de 10% din prețul de expunere, dar nu mai mare de 50%. Participantul care dorea să propună un preț majorat, urma să ridice fișa de participant și să numească prețul nou. În plus, nu doar adjudecarea lotului nr. 5 a fost afectată de nerespectarea actelor normative ci și vânzarea altor bunuri, unde s-au comis aceleași tipuri de abateri: lipsa aplicării pasului de licitație, omisiunea întocmirii actelor procedurale obligatorii, lipsa transparenței administrative. Aceste încălcări sistemice afectează legalitatea întregului proces și atrag, în mod cumulativ nulitatea întregului proces-verbal al rezultatelor licitației din 12 septembrie 2024. Prin adjudecarea unor loturi licitate la prețul inițial de expunere Comisia de Licitație, în componența nominală sus-menționată, a provocat un prejudiciu (sub forma lipsirii bugetului local al comunei Grătiești de mijloacele bănești ce urmau a fi încasate de la înstrăinarea terenurilor proprietate publică) în mărime de cel puțin 792 892,1 lei. De asemenea, prejudicierea bugetului local al comunei Grătiești crește exponențial urmare a neaplicării pasului minim de 10% din prețul de expunere la vânzarea altor loturi licitate. Totodată, Comisia de Licitație contrar prevederilor pct. 20 al Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere, până la data întocmirii de către Primarul com. Grătiești a notei de informare (24 septembrie 2024), nu a întocmit în modul stabilit procese-verbale a licitației nule pentru bunurile

expuse la licitație, conform deciziei Consiliului comunal Grătiești nr. 4/2 din 19 iulie 2024 ”Cu privire la expunerea la licitație publică a bunurilor imobile, proprietate a APL”, la care nu s-a înregistrat nici un participant. În completarea celor expuse, subliniază existența unui viciu deosebit de grav legat de componența Comisiei de Licitație, în persoana doamnei Barda Tatiana - consilier local și membru activ al Comisiei - care a participat la adoptarea deciziei de adjudecare a terenului cu nr. cadastral ***** în favoarea propriei sale mame, Cazac Elena. Dincolo de conflictul de interese evident, acest fapt încalcă flagrant cerințele de integritate, imparțialitate și abținere impuse membrilor comisiilor administrative. Potrivit principiului general al legalității și imparțialității, reglementat implicit în art. 21 și 25 din Codul administrativ și în coroborare cu normele speciale aplicabile funcționarilor publici și aleșilor locali, participarea unui membru al comisiei în luarea unei decizii de natură să profite unui membru de familie constituie o încălcare incompatibilă cu statutul său și afectează grav validitatea actului emis. Mai mult, din înscrisurile anexate reiese fără echivoc că doamna Barda Tatiana a fost chiar persoana care a achitat taxa de participare și acontul în numele persoanei căreia i s-a adjudecat bunul, ceea ce depășește limitele unui simplu conflict de interese și relevă o implicare directă și nepermisă în favoarea unei rude de gradul I. O asemenea conduită compromite iremediabil integritatea întregului proces decizional și afectează caracterul obiectiv al licitației.

În ședința de judecată reprezentantul Oficiului Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, Grama Arcadie, a pledat pentru admiterea acțiunii în sensul formulat.

În ședința de judecată, reprezentantul Consiliului com. Grătiești, avocatul Ciumac Nicolae, nu a recunoscut acțiunea și a solicitat respingerea ei ca neîntemeiată.

În ședința de judecată reprezentantul lui Șeremet Andrei și Cazac Elena, avocatul Codreanu Elena, a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

În ședința de judecată, Primarul com. Grătiești, Caraman Olga și avocatul acesteia, Bîrca Oleg, au pledat pentru admiterea acțiunii deferite judecății.

Aprecierea instanței de judecată.

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

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

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

În concordanță cu **art. 93 din Codul administrativ**, fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenţia. Prin derogare de la prevederile alin. (1), fiecare participant

probează faptele atribuite exclusiv sferei sale. Reglementări suplimentare sau derogatorii sunt admisibile doar în baza prevederilor legale.

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

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

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

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

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

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

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

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

a) și-a exercitat dreptul discreționar;

b) a luat în considerare toate faptele relevante;

c) a respectat limitele legale ale dreptului discreționar;

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

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

Conform **art. 121 din Codul de procedură civilă**, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului, iar **art. 122 din Codul de procedură civilă** prevede că, circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu

pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.

Admisibilitatea acțiunii de contencios administrativ.

1. Revendicările reclamantului se circumscriu acțiunii în contestare (art. 206 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ și art. 224 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ) care sunt susceptibile examinării de către instanțele de contencios administrativ. Or, procesul-verbal nr. 1/8 din 12 septembrie 2024 constituie act administrativ individual în accepțiunea art. 10-11 din Codul administrativ.

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

3. În virtutea art. 189 alin. (3) din Codul administrativ, în cazurile prevăzute de lege, precum şi în scopul revendicării drepturilor ce reies dintr-un contract administrativ, acţiunea în contencios administrativ poate fi înaintată şi de autoritatea publică. În acest sens, prevederile art. 63-69 din Legea privind administrația publică locală conferă Oficiilor Teritoriale ale Cancelariei de Stat dreptul de a înainta acțiuni în contenciosul administrativ.

4. Procedura prealabilă a fost respectată, prin înaintarea de către Oficiul Teritorial Chișinău a Cancelariei de Stat a notificării nr. 1304/OT4-747 din 03 octombrie 2024, însă din partea autorității publice pârâte nu a parvenit nici o reacție.

5. Corelând data formulării notificării cu data oferită prin lege autorității publice pârâte pentru soluționarea ei, prin corelare cu data înaintării acțiunii în judecată, se atestă încadrarea în interiorul termenului legal de valorificare a acțiunii. Totodată, demersul de inadmisibilitate formulat de pârât în temeiul art. 207 alin. (2) lit. d) din Codul administrativ, fiind examinat la data de 02 iulie 2025 în ședință de judecată *(proces-verbal al şedinţei de judecată, f.d. 101-104)*, s-a respins ca fiind neîntemeiat, or procesul-verbal contestat nu conține informația cu privire la exercitarea căii de atac, astfel în corespundere cu art. 209 alin. (2) din Codul administrativ, dacă informaţia cu privire la exercitarea căilor de atac nu se conţine în actul administrativ individual sau în decizia cu privire la cererea prealabilă ori este indicată incorect, înaintarea acţiunii 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.

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

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

Raționamentele instanței de judecată.

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

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

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

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

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

Totodată instanța învederează jurisprudența Curţii Europene a Drepturilor Omului, care statuează că întinderea motivării depinde de diversitatea mijloacelor pe care o parte le poate ridica în instanță, precum şi de prevederile legale, de obiceiuri, de principiile doctrinale şi de practicile diferite privind prezentarea şi redactarea sentințelor şi hotărârilor în diferite state

(*Boldea împotriva României din 15 februarie 2007, paragraful 29; Van den Hurk împotriva Olandei din 19 aprilie 1994, paragraful 61*).

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

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

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

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

Instanța reține că, urmare a desfășurării licitației cu strigare din data de 12 septembrie 2024, ce avea ca obiect vânzarea terenului agricol cu suprafața de *****, cu nr. cadastral *****, amplasat în ***** extravilan, acesta a fost adjudecat dnei Cazac Elena (reprezentată prin procura

nr. 2-2193 din 20 august 2024 de Șeremet Andrei). Prețul de expunere – 538 015 lei, prețul de vânzare – 538 015 lei *(f.d. 11)*

Segmentul demarării și derulării licitații cu strigare și cu reducere este reglementat prin **Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10 februarie 2009**.

În lumina **pct. 2 din Regulament**, 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 și art. 6 din Legea nr. 174/2021 privind mecanismul de examinare a investițiilor de importanță pentru securitatea statului;

-prioritatea preţului maxim propus;

-informarea publicului asupra rezultatelor licitaţiilor.

Conform pct. 10 din Regulament, 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 vânzare 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 câştigătorilor 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 până la 5 zile, vânzătorului.

Pct. 22 din Regulament, licitaţia cu strigare se va desfăşura în următoarele condiţii:

a) înainte de începerea licitaţiei, Comisia va stabili pasul licitării care nu va fi mai mic de 10 la sută din preţul de expunere, dar nu mai mare de 50 la sută;

b) licitantul anunţă numărul bunului licitat şi descrie, succint, bunul expus la licitaţie;

c) licitantul anunţă numerele de înregistrare ale participanţilor înregistraţi pentru licitarea bunului respectiv;

Participantul al cărui număr este rostit de către licitant trebuie să ridice fişa de participant, astfel confirmând participarea sa la licitarea bunului în cauză;

d) începutul licitaţiei este considerat momentul din care licitantul anunţă preţul de expunere al bunului şi pasul licitării.

După anunţarea preţului de expunere, licitantul aşteaptă propuneri de majorare a lui, în conformitate cu pasul stabilit de Comisie;

e) participantul care doreşte să propună un preţ majorat, ridică fişa de participant şi numeşte preţul nou. Licitantul, indicînd participantul care primul a propus un preţ majorat, anunţă preţul propus şi numărul participantului. Dacă după ce licitantul anunţă de trei ori preţul şi niciunul dintre participanţi nu propune un preţ mai mare, licitantul, concomitent cu a treia lovitură de ciocan, anunţă adjudecarea în favoarea participantului care a propus acest preţ. După aceasta, licitarea bunului respectiv se consideră încheiată.

În corespundere cu **pct. 27 din Regulament**, în cazul în care în cadrul licitaţiilor se constată încălcări ale procedurii de desfăşurare a licitaţiei, stabilită conform pct. 19-32, Comisia este în drept să suspende licitaţia în orice moment, până la luarea deciziei privind continuarea, anularea ei sau scoaterea de la licitaţie a bunului/dreptului în cauză.

Pct. 28 din Regulament, participantul căruia i s-a adjudecat bunul este obligat:

a) să semneze procesul-verbal al rezultatelor licitaţiei (anexa nr.3 la Regulament);

b) să achite preţul bunului şi să semneze contractul de vânzare-cumpărare sau contractul de locaţiune/arendă;

c) să asigure înregistrarea bunului privatizat la licitaţie, conform legislaţiei în vigoare.

Pct. 29 din Regulament, participantul căruia i s-a adjudecat bunul (dreptul), dar a refuzat să semneze procesul-verbal privind rezultatele licitării, este lipsit de dreptul de a participa în continuare la licitaţiile privind bunul (dreptul) dat. În acest caz, acontul depus nu se restituie.

Licitarea bunului este reluată în cadrul aceleiaşi licitaţii şi în aceleaşi condiţii.

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

Instanța atestă că în virtutea **art. 54 din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice**, terenurile proprietate publică din domeniul privat libere de construcții/edificii, alte bunuri legate solid de pământ înscrise în lista bunurilor supuse privatizării se vând prin licitații cu strigare, desfășurate în modul stabilit de Guvern. Prețul inițial de expunere la licitație trebuie să fie egal cu cel puțin valoarea rezultată dintr-un raport de evaluare întocmit de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Licitația constituie o procedură prin care bunuri, servicii sau lucrări sunt vândute sau cumpărate prin ofertarea publică de prețuri, câștigător fiind, de regulă, cel care oferă cel mai bun preț sau cele mai bune condiții.

Pot fi identificate diverse tipuri de licitație:

Licitație cu strigare – participanții oferă public prețuri mai mari, câștigă cel mai mare ofertant.

Licitație olandeză – prețul începe de la un nivel ridicat și scade până când cineva acceptă să cumpere.

Licitație electronică – desfășurată online, prin platforme speciale (ex. achiziții publice electronice).

Licitație închisă (sigilată) – fiecare ofertant depune oferta în plic sigilat sau electronic, fără a ști ce oferă ceilalți, câștigă cea mai bună ofertă.

În esență, licitațiile au rolul de a asigura transparență, concurență loială și obținerea celui mai avantajos rezultat pentru vânzător sau cumpărător.

În sfera înstrăinării patrimoniului național, licitațiile se organizează pentru a asigura o gestionare eficientă și transparentă a proprietății publice.

Licitația trebuie desfășurată în conformitate cu rigorile normative instituite și într-o consecutivitate clară și transparentă, în caz contrar licitația este viciată. Altminteri, licitația nu trebuie mimată ci desfășurată elocvent. Licitația publică reprezintă o activitate administrativă ce impune respectarea principiilor procedurii administrative – comprehensibilitate, transparență, egalitate de tratament, imparțialitate, legalitate.

Pasul licitării reprezintă suma fixă sau procentul cu care se majorează fiecare ofertă succesivă și vine să garanteze următoarele aspecte:

Asigură transparența și corectitudinea. Toți participanții știu de la început în ce condiții vor concura. Se evită suspiciunile de arbitrar sau favorizare.

Previne abuzurile. Dacă pasul ar fi schimbat pe parcurs, organizatorul ar putea manipula creșterea prețului (ex. să impună salturi prea mari sau prea mici în funcție de un anumit participant).

Asigură o competiție echitabilă. Participanții concurează în condiții egale, fiecare ofertă fiind clar mai mare decât precedenta cu același adaos.

Eficiență în desfășurarea licitației. Fără un pas stabilit, licitația s-ar putea bloca în oferte nesemnificative (ex. cineva ar ridica cu 1 leu), ceea ce ar consuma timp și ar reduce șansele de a obține un preț real de piață. Cu un pas clar (ex. 5% din prețul inițial sau o sumă fixă), licitația avansează rapid și ordonat.

Protecția interesului vânzătorului/statului. În cazul bunurilor scoase la vânzare de autorități sau prin executare silită, pasul licitării ajută la obținerea unui preț cât mai aproape de valoarea reală.

Per a contrario, dacă pasul licitării nu este stabilit: se încalcă principiile transparenței și egalității participanților (nu există un criteriu uniform după care să fie făcute ofertele, se creează impresia de arbitrar (cineva poate ridica cu 1 leu, altcineva cu 10 000 lei); se creează un risc de manipulare a prețului (Comisia de Licitație sau organizatorul ar putea accepta sau respinge oferte după bunul plac); constituie un viciu de procedură (lipsa pasului licitării este o abatere esențială, pentru că afectează însăși desfășurarea licitației și dreptul participanților la concurență loială).

În concret, la caz, Comisia de Licitație nu a stabilit pasul licitării în limitele prevăzute de Regulamentul cu privire la licitațiile cu strigare și cu reducere – minim 10% - maxim 50%, din prețul de expunere; participantul Cazac Elena, reprezentată de Șeremet Andrei căruia i s-a adjudecat bunul nu a semnat procesul-verbal al rezultatelor licitației (constituie acest comportament un refuz sau nu ?); în Registrul Actelor Locale nu au fost publicate actele ce au stat la baza petrecerii licitației (decizia de expunere la licitație, borderoul de calcul al prețului terenului, raportul de evaluare); dosarul administrativ conține două procese-verbale cu un conținut neidentic însă care vizează același bun scos la licitație, același câștigător, același preț de expunere și de vânzare: procesul-verbal nr. 1 privind rezultatele licitării din 12 septembrie 2024 (are aplicată ștampila Primarului com. Grătiești) și procesul-verbal nr. 1/8 din 12 septembrie 2024. În același timp, în procesul-verbal criticat nu sunt reflectate elementele obligatorii cu privire la ofertele înaintate de participanți prin ridicarea fișelor de participant cu enunțarea prețului propus și cum s-a ajuns la prețul final de vânzare.

Distinct de cele enunțate, instanța remarcă faptul că, ordinele de încasare a numerarului din 11 septembrie 2024 atestă achitarea a 10% din prețul inițial al bunului prin intermediul Barda Tatiana în numele Cazac Elena, iar prima este rudă de gradul I (relație mamă-fiică) și membră a Comisiei de Licitație care a semnat nemijlocit procesul-verbal din 12 septembrie 2024. *(filele dosarului administrativ 20-21)* Aceste circumstanțe stârnesc suspiciuni rezonabile în privința legalității licitației care a culminat cu încheierea procesului-verbal contestat, inclusiv pe făgașul conflictelor de interese, imparțialitate și echidistanță sub egida art. 24, 25, 49-50 din Codul administrativ.

În circumstanțele descrise mai sus, procesul-verbal privind rezultatele licitației nr. 1/8 din 12 septembrie 2024 nu poate fi menținut și urmează a fi anulat.

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

h o t ă r ă ș t e:

Se admite acțiunea deferită judecății.

Se anulează procesul-verbal privind rezultatele licitației nr. 1/8 din 12 septembrie 2024 ce vizează terenul agricol cu nr. cadastral ***** situat în ***** extravilan.

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

Președintele ședinței
Judecătorul **Gandrabur Marcel**