Dosarul nr.3-62/2025
2-25179331-26-3-26122025

H O T Ă R Î R E
în numele Legii

16.03.2026 orașul Drochia
Judecătoria Drochia,sediul Central
In componenţa:
Presedintele şedintei, judecătorul Ion Rusu
Grefier Elena Tcaci

cu participarea reclamantului Cecan Andrei,avocatului Vrabii Iurie,reprezentantei pîrîtului Beleaev Carolina,

examinînd în şedinţa publică acțiunea în contencios administrativ a lui Cecan Andrei împotriva Primăriei orașului Drochia,Primarul orașului Drochia privind obligarea Primăria orașului Drochia,Primarul orașului Drochia să întreprindă toate operațiunile necesare stabilite de lege în vederea perfectării,semnării și autentificării a contractului de vînzare-cumpărare a terenului aferent construcției,-

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanților la proces:

1. La data de 24 decembrie 2025 reclamantul Cecan Andrei s-a adresat cu acțiune în contencios administrativcu nr. de intrare 17360 împotriva Primăriei orașului Drochia,Primarul orașului Drochia privind obligarea Primăria orașului Drochia,Primarul orașului Drochia să întreprindă toate operațiunile necesare stabilite de lege în vederea perfectării,semnării și autentificării a contractului de vînzare-cumpărare a terenului aferent construcției.
2. În cererea de chemare în judecată reclamantul a indicat că, este proprietarul bunului imobil cu numărul cadastral ***** din r-nul. Drochia, or. Drochia, str. *****.
3. Prin scrisoarea nr. 948 din 12.09.2023, a fost informat despre faptul că, odată cu intrarea în vigoare a Legii nr. 29 din 05.04.2018 privind delimitarea proprietăţii publice, apare necesitatea de a efectua lucrările cadastrale de delimitare şi actualizare a planului cadastral asupra terenului sus menţionat. Măsurările cadastrale fiind efectuate de către inginerul cadastral al Serviciului Cadastral Teritorial Drochia în comun cu specialistul funciar al primăriei or. Drochia.
4. Cererea privind vânzarea terenului aferent construcţiei urma a fi inclusă în ordinea de zi la şedinţa consiliului orăşenesc Drochia, după aprobarea ulterioară a planurilor geometrice, actului de stabilire a hotarelor, cât şi procesului verbal de delimitare, conform procedurilor legale.
5. La data de 07.02.2024 a fost emisă Decizia Consiliului Orăşenesc Drochia nr. 1/17-2 cu privire la aprobarea proceselor verbale de delimitare şi a planurilor geometrice a terenurilor din domeniul public şi privat al APL cu înregistrarea lor în Registrul Bunurilor Imobile iar prezenta decizie a fost transmisă Instituţiei Publice ’’Cadastrul Bunurilor Imobile” pentru efectuarea modificărilor în Registrul Bunurilor Imobile.

6. Decizia Consiliului Orăşenesc Drochia nr. 1/17-2 din 07.02.2024, a fost înregistrată în registrul bunurilor imobile abia la data de 04.06.2025, cu numărul *****.
7. În urma şedinţei Consiliului orăşenesc Drochia a fost adoptată Decizia nr. 4/14-1 din 24.07.2025*,* prin care s-a decis că se vinde cetăţeanului Cecan Andrei Ion, terenul aferent construcţiei cu o suprafaţă de 0,2337 ha, situat în oraşul Drochia, strada *****, având numărul cadastral *****, cu adiacenţii: teren proprietate publică, denumit în continuare teren aferent.
8. Din informaţia publicată în Registrul de stat al actelor locale, Decizia nr. 4/14-1 din 24.07.2025, este în vigoare încă din data de 05.09.2025, însă până în prezent aşa si nu a fost semnat contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent aşa cum prevede legislaţia în vigoare şi Decizia nr. 4/14-1 din 24.07.2025.
9. La data de 13.11.2025, reclamantul a depus la Primăria oraşului Drochia cererea înregistrată cu nr. 317 prin care a solicitat întreprinderea tuturor operaţiunile necesare stabilite de lege în vederea semnării şi autentificării notariale a contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent, conform Deciziei nr. 4/14-1 din 24.07.2025,iar la data de 14.12.2025 a expirat termenul de examinare a cererii din 13.11.2025.
10. Respectiva cerere nu a fost soluţionată în termenul stabilit de lege, iar până la ziua de azi aşa şi nu a fost executată Decizia nr. 4/14-1 din 24.07.2025, respectiv nu a fost semnat şi autentificat contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent.
11. Reclamantul a invocat în cerere precum că, a achitat preţul de vânzare al terenului aferent conform contului prezentat de pârât, însă până în prezent pârâtul nu a executat obligaţiile sale stabilite de lege.
12. Astfel, reclamantul consideră ilegale inacţiunile pârâtului, prin conduita acestuia fiind încălcate normele de drept care garantează protecţia dreptului de proprietate, precum şi dreptul la privatizarea terenului aferent construcţiei reclamantului.
13. Reclamantul Cecan Andrei cît și avocatul Iurie Vrabii au solicitat admiterea prezentei acţiuni cu emiterea unei Hotărâri judecătoreşti privind obligarea Primăriei oraşului Drochia, prin intermediul Primarului oraşului Drochia să întreprindă toate operaţiunile necesare stabilite de lege în vederea perfectării, semnării şi autentificării notariale a contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent construcţiei cu o suprafaţă de 0,2337 ha, situat în oraşul Drochia, strada *****, având numărul cadastral *****, la preţul de vânzare în sumă de 65 931,90 lei, conform Deciziei nr. 4/14-1 din 24.07.2025;
14. Reprezentanta pîrîtului Primăriei orașului Drochia,Primarul orașului Drochia, Beleaev Carolina,în ședința de judecată a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată cu susținerea poziției expuse în referință din 26.02.2026 ,în care a invocat că cererea de chemare în judecată înaintată de Cecan Andrei cu solicitarea de a obliga Primăria, Primarul oraşului Drochia în vederea perfectării, semnării şi autentificării unui contract de vânzare-cumpărare a terenului aferent construcţiei cu o suprafaţă de 0,2337 ha situat în oraşul Drochia, str. *****, număr cadastral *****, la preţul de vânzare de 65 931, 90 lei - o consideră imposibilă spre satisfacere şi neîntemeiată deoarece terenul cu numărul cadastral *****, din oraşul Drochia, strada Grigore Ghica- Vodă, nr. 7/8 aparţine cu drept de proprietate Primăriei oraşului Drochia.Construcţia cu numărul cadastral *****.01 aparţine cu drept de proprietate, reclamantului - Cecan Andrei.Aşa cum construcţia care aparţine reclamantului se

află pe terenul administraţiei publice locale de nivelul I a oraşului Drochia, între aceşti doi subiecţi au existat relaţii contractuale începând cu anul 2017 dat fiind faptul că construcţia se află pe terenul public local.Periodic, s-a constatat neonorarea obligaţiunilor contractuale din partea reclamantului, formându-se datorii la bugetul public local, despre care a fost notificat.Se confirmă faptul că, au fost depuse periodic cereri prin care reclamantul intenţiona cumpărarea terenului aferent însă, de fiecare dată procedura nu era realizată din motivul neprezentării reclamantului la sediul vânzătorului - Primăria oraşului Drochia.Acţiunile reclamantului au demonstrat lipsa de seriozitate faţă de relaţiile contractuale între acesta şi primărie, dar şi faţă de instituţie în calitate de potenţial vânzător al terenului pe care se află construcţia sa.Primăria oraşului Drochia este de acord cu vânzarea-cumpărarea şi nu se împotriveşte vânzării terenului cu număr cadastral *****, str. *****.Procedura de vânzare-cumpărare a unui teren care aparţine statului sau unei unităţi administrativ-teritoriale este una complexă şi de lungă durată, aşa cum bunurile domeniului public dispun de un regim juridic special, diferit de cel al domeniului privat şi încheierea unui contract de vânzare-cumpărare a unui bun public nu poate avea loc imediat,însă legislaţia domeniului public este în permanenţă modificată, mai cu seamă în ultimii trei ani.Respectiv, în perioada desfăşurării acţiunilor privind vânzarea-cumpărarea terenului menţionat, a fost aprobat şi a intrat în vigoare noul Cod Funciar (2024). Ulterior au mai intervenit modificări, printre care una cu referire strict la litigiul în cauză.Astfel, decizia consiliului local prevede modificarea punctului 2 prin care „se aprobă preţul de vânzare al terenului aferent, stabilit conform Raportului de evaluare nr. 21-07/2025, în sumă de 536 452 lei,, - act publicat în Registrul Actelor Locale şi în vigoare.Aşadar, Primăria oraşului Drochia se află în imposibilitate de a vinde terenul aferent conform preţului vechi de 65 931, 90 lei (calcul realizat conform formulei raportat la preţul normativ, formulă expirată deja), dat fiind faptul că noile prevederi ale Codului funciar impune statul şi unitatea administrativ-teritorială vânzarea acestuia la preţul determinat de un evaluator, care în cazul respectiv este de 536 452 lei.

15. La ședința din 16.03.2026 reprezentanta pîrîtului Beleaev Carolina a mai declarat căl, cererea este din anul 2023 și că sa dat răspuns precum că, va fi pus pe ordinea de zi însă cumpărătorul nu s-a prezentat.iar notarul nu autentifică contractul cu suma veche deoarece erau in vigoare prevederile noului cod Funciar.

Aprecierea instanței:

16. Studiind materialele cauzei, apreciind probele prezentate,instanţa de judecată consideră necesar a respinge acţiunea depusă de către Cecan Andrei împotriva Acțiunea în contencios administrativ înaintată de Cecan Andrei împotriva Primăriei orașului Drochia,Primarul orașului Drochia,din următoarele considerente:

17. ***Conform art.224 Cod Administrativ*** *Hotărîrile instanței de judecată (1) Examinînd acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri: a) în baza unei acțiuni în contestare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual, precum și o eventuală decizie de soluționare a cererii prealabile, dacă acestea sînt ilegale și prin ele reclamantul este vătămat în*

drepturile sale; b) în baza unei acțiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă și obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenției reclamantului de emitere a actului este întemeiată; 81 c) în baza unei acțiuni în realizare, obligă la acțiune, tolerare sau inacțiune, dacă o astfel de pretenție a reclamantului este întemeiată; d) în baza unei acțiuni în constatare, constată existența sau inexistența unui raport juridic ori nulitatea unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ, dacă raportul juridic există sau, respectiv, nu există ori actul administrativ individual sau contractul administrativ este nul; e) în baza unei acțiuni de control normativ, anulează în tot sau în parte actul administrativ normativ, dacă acesta este ilegal, sau constată nulitatea acestuia, dacă acesta este nul; f) respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit. a)–e).

18. Instanța de judecată statuiază că, prin prisma iminenței respectării dreptului la un proces echitabil, garantat de art.6 din Convenţia Europeană pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale, pornind de la necesitatea asigurării dreptului părților la o hotărâre motivată, instanța de judecată își va motiva concluziile în prezenta speță, prin prisma analizei argumentelor prezentate de către părți, raportate la materialele cauzei civile și la cadrul legal incident.
19. ***Potrivit art. 219 din Codul administrativ**, (1) 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. (2) 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. (3) 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. (4) 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.*
20. ***Conform art. 9 alin. (1) din Codul administrativ**, prin petiție, în sensul prezentului cod, se înțelege orice cerere, sesizare sau propunere adresată unei autorități publice de către o persoană fizică sau juridică.*
21. ***Potrivit art. 22 alin. (1) din Codul administrativ**, autoritățile publice și instanțele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul și volumul cercetărilor și nu sunt legate nici de expunerile participanților, nici de cererile lor de reclamare a probelor.*

22. În ședința de judecată s-a stabilit că, la data de 24 decembrie 2025 reclamantul Cecan Andrei s-a adresat cu acțiune în contencios administrativ împotriva Primăriei orașului Drochia,Primarul orașului Drochia privind obligarea Primăria orașului Drochia,Primarul orașului Drochia să întreprindă toate operațiunile necesare stabilite de lege în vederea perfectării,semnării și autentificării a contractului de vînzare-cumpărare a terenului aferent construcției.

23. Din datele prezente la materialele cauzei se constată că, Cecan Andrei este proprietarul bunului imobil cu numărul cadastral ***** din or. Drochia, str. *****.
24. La data de 07.02.2024 a fost emisă Decizia Consiliului Orăşenesc Drochia nr. 1/17-2 cu privire la aprobarea proceselor verbale de delimitarea şi a planurilor geometrice a terenurilor din domeniul public şi privat al APL cu înregistrarea lor în Registrul Bunurilor Imobile iar prezenta decizie a fost transmisă Instituţiei Publice ''Cadastrul Bunurilor Imobile" pentru efectuarea modificărilor în Registrul Bunurilor Imobile.
25. Decizia Consiliului Orăşenesc Drochia nr. 1/17-2 din 07.02.2024, a fost înregistrată în registrul bunurilor imobile la data de 04.06.2025, cu numărul *****.
26. În urma şedinţei Consiliului orăşenesc Drochia a fost adoptată Decizia nr. 4/14-1 din 24.07.2025, prin care s-a decis vînzarea cetăţeanului Cecan Andrei Ion, terenul aferent construcţiei cu o suprafaţă de 0,2337 ha, situat în oraşul Drochia, strada *****, având numărul cadastral *****, cu adiacenţii: teren proprietate publică, denumit în continuare teren aferent.
27. La data de 13.11.2025, reclamantul a depus la Primăria oraşului Drochia cererea înregistrată cu nr. 317 prin care a solicitat întreprinderea tuturor operaţiunile necesare stabilite de lege în vederea semnării şi autentificării notariale a contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent, conform Deciziei nr. 4/14-1 din 24.07.2025,iar la data de 14.12.2025 a expirat termenul de examinare a cererii din 13.11.2025.
28. Astfel, cerere nu a fost soluţionată în termenul stabilit de lege, iar până la ziua de azi aşa şi nu a fost executată Deciziei nr. 4/14-1 din 24.07.2025, respectiv nu a fost semnat şi autentificat contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent.
29. Terenul cu numărul cadastral ***** din oraşul Drochia, strada Grigore Ghica- Vodă, nr. 7/8 aparţine cu drept de proprietate Primăriei oraşului Drochia iar construcţia cu numărul cadastral *****.01 aparţine cu drept de proprietate, reclamantului - Cecan Andrei;
30. Aşa cum construcţia care aparţine reclamantului se află pe terenul administraţiei publice locale de nivelul I a oraşului Drochia, între aceşti doi subiecţi au existat relaţii contractuale începând cu anul 2017 dat fiind faptul că construcţia se află pe terenul public local.
31. Totodată,se confirmă faptul că, au fost depuse periodic cereri prin care reclamantul intenţiona cumpărarea terenului aferent, însă, de fiecare dată procedura nu era realizată din motivul neprezentării reclamantului la sediul vânzătorului - Primăria oraşului Drochia.
32. Aşadar, în perioada desfăşurării acţiunilor privind vânzarea-cumpărarea terenului menţionat supra, a fost aprobat şi a intrat în vigoare noul Cod Funciar (2024). Ulterior au mai intervenit modificări, printre care una cu referire strict la litigiul în cauză, şi anume: prin Legea Parlamentului nr. 60/2025, publicat în Monitorul Oficial al RM din 01.04.25 nr. 164-166, art. 193, în vigoare din 01.04.2025 a fost introdus la art. 19 din Codul Funciar alineatul *(4^1)* care prevede că Preţul de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente din domeniul privat al statului/unităţilor administrativ-teritoriale se determină de către un evaluator conform Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare.
33. Astfel, orice teren aferent care urma a fi vândut de către unitatea administrativ-teritorială, începând cu 01.04.2025 - nu mai putea fi vândut după preţul conform

prevederilor vechi legislative. Aşa cum nici înregistrarea şi autentificarea notarială a contractului nu mai poate avea loc, dat fiind faptul că preţul de vânzare al terenului menţionat mai sus, conform evaluării - constituie 536 452 lei. Bun imobil evaluat la 15.07.2025 de către un evaluator din cadrul SRL „ALION-GEOCAD,,.

34. Suplimentar, în vederea corespunderii prevederilor actelor locale la prevederile modificările Codului funciar, a fost emisă Decizia Nr. 1/19 din 10.02.2026 privind modificarea deciziei Consiliului orăşenesc Drochia nr. 4/14-1 din 24.07.2025 „cu privire la vânzarea cumpărarea terenului aferent,,
35. Astfel,Primăria oraşului Drochia se află în imposibilitate de a vinde terenul aferent conform preţului vechi de 65 931, 90 lei (calcul realizat conform formulei raportat la preţul normativ, formulă expirată deja), dat fiind faptul că noile prevederi ale Codului funciar impune statul şi unitatea administrativ-teritorială vânzarea acestuia la preţul determinat de un evaluator, care în cazul respectiv este de 536 452,00 lei conform prevederilor art. 19 alin. (4) Cod Funciar al RM; art. 224 lit. f) Cod administrativ al RM
36. Cu referire la calitatea subiecților, instanța de judecată constată că cererea inițială depusă de petiționar reprezintă după conținut o cerere prealabilă și dovada respectării procedurii prealabile,fapt care confirmă respectarea criteriului de admisibilitate în raport fiind obținut un răspuns al primarului localității,reieșind din criteriile petiției înregistrate :adresare -înregistrare –răspuns al petiției și antrenarea în acest proces evident participînd primarul localității respective.
37. Instanța de judecată ,reiterează că, conform art. 29 alin. (2) din Legea nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, primarul, în calitatea sa de autoritate publică locală executivă, exercită şi alte atribuţii prevăzute de legislaţia în vigoare sau încredinţate de consiliul local.
38. Astfel, din prevederile legale enunțate rezultă că, instanta conchide că Primarul este autoritate publică.
39. *Art.46 alin.(l) al Constituţiei RM:* dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului sînt garantate;
40. *Art.501 Cod Civil al RM:* (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.
41. Art. 1, alin.(l) din primul Protocol adiţional la Convenţia Europeană a Drepturilor *Omului: orice persoană fizică sau juridică are* dreptul la respectarea bunurilor sale.Nimeni nu poate fi privat de proprietatea sa decât pentru o cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale de drept internaţional;
42. *Potrivit art.53 alin.(l) al Constituţiei RM* - Persoana vătămată într-un drept al său de o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri, este îndreptăţită să obţină recunoaşterea dreptului pretins, anularea actului şi repararea pagubei.
43. În aceeaşi ordine de idei, Codul administrativ stabileşte:art.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.

44. Art.39 CA Accesul liber la justiţie: Controlul judecătoresc al activităţii administrative este garantat şi nu poate fi îngrădit.
45. 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.
46. Prin prisma circumstanțelor expuse și prevederilor legale enunțate, instanţa de judecată constată netemeinicia cerințelor reclamantului Cecan Andrei, iar alegațiile invocate în susținerea acțiunii înaintate poartă caracter formal, nefiind confirmate prin careva probe pertinente și concludente în acest sens, fiind combătute prin argumentele autorității publice pârâte și actele prezentate la dosarul administrativ.
47. În conformitate cu art.2 alin. (2) Cod administrativ, anumite aspecte ce țin de activitatea administrativă privind domenii specifice de activitate pot fi reglementate prin norme legislative speciale derogatorii de la prevederile prezentului cod numai dacă această reglementare este absolut necesară și nu contravine principiilor prezentului cod.
48. Reeșind din speță și împrejurările constatate ,probele prezente la materialele cauzei ,instanța de judecată consideră necesar a respinge acțiunea în contencios administrativ a lui Cecan Andrei împotriva Primăriei orașului Drochia,Primarul orașului Drochia privind obligarea Primăria orașului Drochia,Primarul orașului Drochia să întreprindă toate operațiunile necesare stabilite de lege în vederea perfectării,semnării și autentificării a contractului de vînzare-cumpărare a terenului aferent construcției,ca neîntemeiată
49. În conformitate cu art.art.224 Cod Administrativ, instanţa de judecată,-

H O T Ă R Ă Ş T E:

Acțiunea în contencios administrativ înaintată de Cecan Andrei împotriva Primăriei orașului Drochia,Primarul orașului Drochia privind obligarea Primăria orașului Drochia,Primarul orașului Drochia să întreprindă toate operațiunile necesare stabilite de lege în vederea perfectării,semnării și autentificării a contractului de vînzare-cumpărare a terenului aferent construcției,de respins ca neîntemeiat.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile,de la data pronunţării dispozitivului hotărîrei,prin intermediul judecătoriei Drochia,sediul Central.

Preşedintele şedinţei,
judecător Rusu Ion