Dosar nr.3-73/2024

H O T Ă R Â R E
În numele legii

02 aprilie 2025
or.Căușeni
Judecătoria Căușeni (sediul Central),
Instanţa de judecată în componenţă:
Preşedintele şedinţei, judecătorul - Victoria RAILEAN
Grefier - Maria FALĂ

cu participarea reclamantului Alexei Roșca, reprezentantului reclamantului – avocatul Veronica Pascal, împuternicită prin mandatul seria MA nr.1671031 din 11 aprilie 2024, reprezentantului Primăriei sat.Talmaza - avocatul Ivan Muntean împuternicit prin mandatul seria MA nr.2014482 din 09.12.2024,

în lipsa pîrîtului Consiliului local Talmaza, care a fost citat legal despre data, ora locul examinării cauzei,

în sediul instanței, în ședință publică, în procedura contenciosului administrativ a examinat cererea de chemare în judecată depusă de Roșca Alexei împotriva Primăriei Talmaza și Consiliului local Talmaza, cu privire la contestarea actului administrativ individual defavorabil și obligarea încheierii contractului de vînzare-cumpărare,

c o n s t a t ă :

**Argumentele participanților la proces:**

1. La data de 18 septembrie 2024 Roșca Alexei a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei Talmaza și Consiliului local Talmaza, cu privire la contestarea actului administrativ individual defavorabil și obligarea încheierii contractului de vînzare-cumpărare.
2. În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că la data de 28 iunie 2024 a depus o cerere către primăria Talmaza cu solicitarea de a încheia contractul de vînzare-cumpărare a terenului agricol, procurat la licitație, achitat integral și prelucrat constant.

Primăria, a considerat necesar de a înainta cererea la consiliul local. La data de 09.09.2024 Consiliul local Talmaza a adoptat decizia nr.3/15 prin care s-a decis:
Se ia act de cunoștință cu cererea avocatului Veronica Pascal în interesele Roșca Alexei prin care se solicită încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului agricol;
Se respinge cererea depusă de avocatul Veronica Pascal in interesele cet.Roșca Alexei prin care se solicită încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului agricol cu suprafața de ***** deoarece a expirat termenul de prescripție.
Decizia, cu scrisoare de informare a fost comunicată prin e-mail la data adoptării, adică 09 septembrie 2024.
Nu este de acord reclamantul cu acest act administrativ defavorabil, îl consideră ilegal din următoarele motive de fapt și de drept.
În baza deciziei consiliului local nr.2.8.21 din 16.02.2006 a fost scos la vânzare prin licitație terenul cu suprafața de ***** cu nr. cadastral *****. Astfel, este lucru decis al administrației publice locale, fiind repartizat pe sectoare.

În baza procesului-verbal de aprobare a rezultatelor licitației din 05.04.2006 Roșca Alexei a fost desemnat câștigătorul și cumpărătorul a ***** din terenul scos la licitație.
Prin chitanțele eliberate de primărie nr.266 din 04.04.2006 (suma de 4340 lei) și nr.298 din 25.04.2006 (suma de 4106 lei) s-a achitat prețul de vânzare-cumpărare.
După achitarea integrală a prețului, primarul avea obligația de a încheia contract de vînzare-cumpărare autentificat notarial.
Până în prezent, însă, primăria nu și-a onorat obligațiunea de încheiere a
contractului de vânzare-cumpărare invocând diverse motive, inclusiv, că terenul nu este nelimitat.
În anul 2022 s-a inițiat procedura de delimitare și efectuare a măsurărilor pe acest teren. La data de 06.07.2023 a fost înregistrat în RBI.
Reclamantul pună în evidență faptul că a achitat toate impozitele, a prelucrat acest teren, a intrat în posesia acestuia și continue lucrările agricole pînă în prezent.
Consiliul local nici nu urma să examineze cererea, or obligația ține exclusiv ce primar. Mai mult, nu s-a examinat documentele prezentate, nu s-a ținut cont de prevederile actelor legislative.
Astfel, primarul a ignorat total încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului trecut deja în proprietatea reclamantului.
Învocarea prescripției este o metoda de a se eschiva de la obligație, ori conform prevederilor art.56 al Legii nr.121 din 04.05.2007, dreptul de proprietate asupra bunului procurat, achitat integral a trecut la cumpărător imediat ce a fost făcută plata integrală a prețului bunului. Mai mult pînă în iulie 2023 terenul nu era înregistrat în RBI.
Pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local decide vânzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă or în locațiune a bunurilor domeniului privat al satului (comunei), în condițiile legii, fapt care a fost realizat prin decizia din 16.02.2006 și care are puterea lucrului decis.
În concluzie, a solicitat reclamantul:
- anularea Deciziei Consiliului local Talmaza nr.3/15 din 16.08.2024;
- obligarea primarului s.Talmaza să încheie cu reclamantul contractul de vînzare-cumpărare a terenului procurat în baza deciziei din 16.02.2006 cu suprafața de ***** din imobilul cu nr. cadastral *****;
- încasarea din contul pîrîtului cheltuielile de judecată.

3. **La data de 22 octombrie 2024 în adresa instanței a parvenit referința pîrîtului Consiliul local Talmaza**, însoțită de dosarul administrativ.

În conținutul referinței reprezentantul consiliului a menționat că consideră cererea de chemare în judecată neîntemeiată, prin urmare solicitînd să fie respinsă din următoarele motive de drept și de fapt.
La data de 28.06.2024 Roșca Alexei prin intermediul avocatului Pascal Veronica s-a adresat cu o cerere către Consiliul local Talmaza și Primăriei sat.Talmaza prin care a solicitat perfectarea actelor de proprietate a cet.Roșca Alexei asupra terenului agricol cu suprafața de ***** procurat la licitație și încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului cu nr.cadastral ***** cu suprafața de *****. La data de 16.08.2024 fiind examinată cererea lui Roșca Alexei de către Consiliul local Talmaza, prin Decizia cu nr.3/15 a fost respinsă cererea depusă de avocatul Veronica Pascal în interesele lui Roșca Alexei ca fiind

neîntemeiată pe motivul expirării a termenului de prescripție. Conform conținutului acțiunii înaintate în instanța de judecată de către reclamantul Roșca Alexei, pe lângă faptul exprimării dezacordului cu Decizia Consiliului local Talmaza cu nr.3/15 din 16.08.2024 fiind solicitată anularea acesteia, s-a solicitat obligarea Primarului s.Talmaza de a încheia contractul de vânzare-cumpărare a terenului a terenului cu nr. cadastral ***** cu suprafața de *****., pretenție pe care pe lângă faptul că o consideră absolut neîntemeiată, se pretinde ca fiind la fel și tardivă.

Astfel, este de menționat că terenul solicitat de către reclamant spre a-i fi recunoscut cu drept de proprietate în urma licitației nu a existat și nici nu există până în prezent, astfel, nefiind introdus în circuitul civil, or o dovadă a existenței acestui bun imobil nu a fost demonstrat de către reclamant în modul prevăzut de lege.

De remarcat că pe lângă faptul că de către reclamant se solicită în viziunea autorilor, nefondat declararea ca fiind valabilă a unei tranzacții de vânzare-cumpărare a unui teren care nu există nici până în prezent, or de către reclamant n-au fost prezentate în susținerea pretențiilor invocate careva probe ce ar demonstra contrariu, fapt pentru care consideră acțiunea depusă ca fiind neîntemeiată.

Astfel, se consideră, la caz, acțiunea reclamantului Roșca Alexei ca fiind și tardivă, or nu s-a încadrat în termenul legal prevăzut în vederea adresării în instanța de judecată cu pretențiile privind obligarea Primarului de a încheia contractul de vînzare-cumpărare a terenului a terenului cu nr.cadastral ***** cu suprafața de *****, după cum se solicită de către reclamant, conform acțiunii înaintate, astfel, de către reclamant fiind omis termenul general de prescripție cu mai mult de 15 ani.

Reieșind din cele expuse, se consideră acțiunile Consiliului local Talmaza exprimate prin emiterea Deciziei nr.3/15 din 16.08.2024 ca fiind legale și întemeiate cu respingerea cererii de chemare în judecată înaintată de către Roșca Alexei (f.d.36-41).

4. **Primăria satului Talmaza, la data de 22 octombrie 2024 a prezentat referința** pe marginea cererii de chemare în judecată formulată de reclamant, prin care a solicitat respingerea aceteia, invocînd că, dreptul reclamantului de a se adresa în instanța de judecată a apărut din momentul emiterii deciziei Consiliului local Talmaza, la care face referire (16.02.2006), or respectarea condițiilor de formă autentică a contractului urmau să fie îndeplinite reieșind din circumstanțele invocate de către reclamant anume la acel moment. Legea consacră regula sesizării instanței de către orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice. Iar dreptul vătămat reprezintă orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.

Astfel, pot delimita anumite condiții necesare pentru existența unei stabilități și a corectitudinii formulării cererilor de chemare în judecată: actul emis trebuie să parvină de la o autoritate administrativă; condiția existenței vătămării unui drept recunoscut de lege reclamantului; existența capacității de exercițiu și a celei procesuale; vătămarea dreptului să fie cauzată printr-un act administrativ sau prin refuzul autorității administrative de a soluționa în termenul legal cererea; obligativitatea îndeplinirii procedurii administrative prealabile.

Prin urmare prevederile legale în vigoare, prevăd expres condiția existenței vătămării unui drept recunoscut de lege reclamantului.

La caz, se reține că, Roșca Alexei sesizând instanța de judecată cu acțiunea în obligare, prin

care a solicitat obligarea Primarului sat.Talmaza de a încheia contractul de vînzare-cumpărare a terenului procurat în baza Deciziei Consiliului local Talmaza din 16.02.2006 cu suprafața de ***** din imobilul cu nr.cadastral *****.
Remarcabil este a menționa asupra faptului că reieșind din circumstanțele de fapt și de drept expuse, Primăria sat.Talmaza a adresat instanței în cadrul examinării a aceleiași cauze de contencios administrativ o cerere privind ridicarea excepției de tardivitate cu declararea acțiunii inadmisibile, pe care o consideră întemeiată și pasibilă de a fi admisă.
Astfel, se consideră, la caz, acțiunea reclamantului Roșca Alexei ca fiind tardivă și neîntemeiată, or nu s-a încadrat în termenul legal prevăzut în vederea adresării în instanța de judecată cu pretențiile privind obligarea Primarului de a încheia contractul de vînzare-cumpărare a terenului procurat în baza Deciziei Consiliului local Talmaza din 16.02.2006 cu suprafața de ***** din imobilul cu nr.cadastral *****, după cum se solicită conform acțiunii înaintate împotriva Primăriei sat.Talmaza, astfel, de către reclamant fiind omis termenul general de prescripție cu mai mult de 15 ani, din care motiv, în temeiul $186^1$ Cod de Procedură Civilă, art.207 alin.(2) lit.d),e); art.221 Cod Administrativ, solicită examinarea cererii din 18.10.2024 depuse de Primăria sat.Talmaza privind ridicarea excepției de tardivitate; Respingerea cererii de chemare în judecată înaintată de către Roșca Alexei către Primăria sat.Talmaza privind obligarea Primarului sat.Talmaza de a încheia contractul de vînzare- cumpărare a terenului procurat în baza Deciziei Consiliului local Talmaza din 16.02.2006 cu suprafața de ***** din imobilul cu nr.cadastral ***** ca fiind tardivă și neîntemeiată (f.d.42-45).

5. **În ședința de judecată reclamantul Roșca Alexei**, a susținut cererea de chemare în judecată pe motivele de drept și de fapt invocate.
6. **Reprezentantul reclamantului avocatul Veronica Pascal** a declarat că susține cererea de chemare în judecată în sensul formulat, solicitînd admiterea.
7. **Reprezentantul pîrîtului Primăria satului Talmaza, avocatul Muntean Ivan**, în ședința de judecată a declarat că nu susține cererea de chemare în judecată, solicită respingerea în temeiul motivelor de fapt și de drept indicate în referință.
8. **În ședința de judecată reprezentantul Consiliului local Talmaza**, nu s-a prezentat, deși, a fost citat (f.d.48).

**Aprecierea instanței:**

9. Audiind poziția participanților la proces, analizînd circumstanțele de fapt şi de drept expuse, apreciind probele administrate, instanța de judecată ajunge la concluzia că acțiunea în contencios administrativ este admisibilă și parțial întemeiată din următoarele considerente.
10. Conform art.3 Codul administrativ, legislația administrativă are drept scop reglementarea procedurii de înfăptuire a activității administrative și a controlului judecătoresc asupra acesteia, în vederea asigurării respectării drepturilor și a libertăților prevăzute de lege ale persoanelor fizice și juridice, ținîndu-se cont de interesul public și de regulile statului de drept.
11. Conform art.5 Codul administrativ, activitatea administrativă reprezintă totalitatea actelor administrative individuale și normative, a contractelor administrative, a actelor reale,

precum și a operațiunilor administrative realizate de autoritățile publice în regim de putere publică, prin care se organizează aplicarea legii și se aplică nemijlocit legea.

12. Conform art.10 alin.(1) Codul administrativ, actul administrativ individual este orice dispoziție, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.
13. În acord cu art.17 din Codul administrativ, drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.
14. În conformitate cu prevederile 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 sînt legate nici de expunerile participanților, nici de cererile lor de reclamare a probelor.
15. Subsecvent sînt și prevederile art.189 alin.(1) din Codul administrativ, care prevede că, Orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ.
16. Relevante cazului sînt și prevederile art.206 alin.(1) din Codul administrativ, conform căruia, O acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru:

a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acțiune în contestare);
b) obligarea autorității publice să emită un act administrativ individual (acțiune în obligare);
c) impunerea la acțiune, la tolerare a acțiunii sau la inacțiune (acțiune în realizare);
d) constatarea existenței sau inexistenței unui raport juridic ori nulității unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acțiune în constatare); sau
e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acțiune de control normativ).

17. Dispozițiile legale enunțate mai sus fac referire la temeiurile de bază de admisibilitate a cererii de chemare în judecată formulată în instanța de contencios administrativ:

- prezența unui act administrativ individual defavorabil (dispoziție, decizie sau altă măsură oficială) întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, comunicat destinatarului, sau ca rezultat a nesoluționării în termen a unei cereri;
- competența jurisdicțională materială și teritorială a instanței de judecată pentru examinarea acțiunii în contenciosul administrativ;
- respectarea cerințelor de formă și conținut a acțiunii în contencios administrativ;
- respectarea procedurii prealabile;
- respectarea termenului de înaintare a acțiunii;
- prezența unui drept vătămat căruia i s-a adus atingere prin activitate administrativă.

18. În cadrul contenciosului administrativ o mare importanţă se acordă problemei privind vătămarea unui drept al unei persoane recunoscut de lege, deoarece persoana poate ataca actul administrativ în justiţie numai dacă prin acest act se consideră vătămată într-un drept subiectiv, adică într-un drept recunoscut de lege. Fiind un drept conferit de lege, organul administraţiei publice este obligat să demonstreze că acest drept al persoanei a fost respectat. Este important faptul că vătămarea dreptului subiectiv nu trebuie

confundată cu cauzarea de prejudiciu, deoarece un drept subiectiv poate fi încălcat fără ca, prin aceasta, să se fi produs şi un prejudiciu.

19. Raportînd prevederile legale la actele cauzei, instanța de judecată reține că, acțiunea reclamantului este depusă cu respectarea competenței materiale și jurisdicționale, în termenul prevăzut de lege, fiind depusă în interiorul termenul stabilit expres în art. 209 alin.(1) Cod administrativ.
20. Din perspectiva admisibilității, instanța reține că reclamantul Roșca Alexei s-a adresat cu acțiune în instanță la data de 18.09.2024, conținutul căreia denotă că reclamantul a formulat o acțiune în contestare și obligare, acțiunea fiind admisibilă, fiind respectate prevederile legale, cît și termenul de contestare.
21. Admisibilitatea obiectului acţiunii în contencios implică ajustarea tuturor regulilor aplicabile la soluţionarea juridică a litigiilor apărute în urma activităţii organele administrative, ce sînt direcţionate atît spre impunerea unui comportament legal autorităţilor administraţiei publice în activitatea lor, cît şi spre repararea prejudiciilor morale şi materiale apărute în urma lezării unor drepturi ale persoanelor fizice şi juridice.
22. În speță, instanța apreciază ca fiind relevante și prevederile art.39 alin.(1) – (2) din Codul administrativ, care stipulează că, Controlul judecătoresc al activității administrative este garantat și nu poate fi îngrădit; Orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art.17 sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanței de judecată competente.
23. În corespundere cu prevederile art.219 alin.(1) – (4) din Codul Administrativ, 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; Instanța de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greșelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete și pentru depunerea tuturor declarațiilor necesare constatării și aprecierii stării de fapt. Instanța de judecată indică asupra aspectelor de fapt și de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanții la proces; 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; Instanța de judecată poate avea o discuție juridică cu participanții la proces sau poate da în scris indicații cu privire la situația de drept a cauzei examinate.
24. De asemenea, se notează că instituţia existenţei obiectului acţiunii în contenciosul administrativ subliniază un mijloc foarte important pentru apărarea drepturilor omului, ajutîndu-l să se opună unor autorităţi abuzive şi să obţină cîştig de cauză împotriva abuzurilor şi actelor ilegale ale autorităţilor publice.
25. O condiţie esenţială ca actul să poată fi atacat constă în faptul că acesta trebuie să fie un act administrativ, adică o manifestare de voinţă, producătoare de efecte juridice ce emană de la o autoritate administrativă.
26. Noţiunea „act administrativ'' mai este reglementată şi în Rezoluţia (77) 31 „Cu privire la protecţia individului faţă de actele autorităţilor administrative'', adoptată de Comitetul de Miniştri al Consiliului Europei la 28 septembrie 1997.
27. Puse la balanța justiției poziția reclamantului în corelație cu cea a părții pîrîte, instanța punctează că urmează, în mod prioritar, de apreciat circumstanțele cauzei în raport cu

următoarele criterii: complexitatea cauzei, comportamentul reclamantului și al autorităților competente, precum și miza litigiului pentru reclamant.

28. Din materialul probator al cauzei se constată următoarele.
29. La data de 16.02.2006 de către Consiliul sătesc Talmaza a fost emisă Decizia nr.2.8.21 „Cu privire la vînzarea cumpărarea terenului agricol (f.d.11).
30. În conținutul deciziei nominalizate, s-a specificat faptul că „ ... cumpărătorul se obligă să semneze contractul de vînzare-cumpărare a terenului perfectat de vînzător ...".

De asemenea, se conține informație referitor la suprafața terenului – *****, bonitatea acestuia, dar și prețul – 4 342,95 lei.

31. Norma consacrată la art.3 alin.(2) din Legea nr.436/2006 privind administrația publică locală, stipulează că, 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, exercitându-şi, în condiţiile legii, autoritatea în limitele teritoriului administrat.
32. Articolul 7 din Legea precitată mai sus, statuează că, 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.
33. La data de 05.04.2006 a fost întocmit procesul-verbal cu privire la rezultatele licitației, în conținutul căruia s-a specificat prețul inițial al lotului, numele prenumele cumpărătorului – Roșca Alexei (f.d.14).

Cu titlu de remarcă, procesul-verbal a fost semnat de către toți membrii comisiei, de către licitant și cumpărător.

34. Respectiv, suma indicată în decizia consiliului sătesc Talmaza, a fost achitată de către Roșca Alexei, fapt confirmat prin chitanțele nr.266 din 04.04.2006 și nr.298 din 25.04.2006 (f.d.12-13).
35. În vederea reconstituirii tuturor împrejurărilor relevante cazului instrumentat, primarul satului Talmaza a interpelat arhiva raionului Ștefan Vodă, în vederea obținerii unor copii.
36. Astfel, a fost ridicată Decizia ședinței consiliului din 06.02.2006, potrivit căreia s-a dispus scoaterea la licitație pentru a vinde terenul agricol.
37. De asemenea, poate fi vizualizat procesul-verbal nr.2 din 06.02.2006, a ședinței consiliului.
38. La data de 05.02.2007 a fost elaborat borderoul de calcul al terenului agricol, în conținutul căruia s-a indicat că prețul de vînzare a terenului constituie 26 058 lei.
39. În această consecutivitate, reclamantul Roșca Alexei, odată ce a stabilit lipsa actelor de proprietate asupra terenului agricol cu suprafața de ***** procurat la licitație, a recurs la soluționarea litigiului pe cale extrajudiciară.
40. În modul acesta, la data de 28.06.2024 avocata Pascal Veronica în interesul lui Roșca Alexei a depus o cerere la primărie și consiliul din satul Talmaza cu solicitările:

— Perfectarea actelor de proprietate a cet.Roșca Alexei asupra terenului agricol procurat la licitație la data de 05.04.2006 sau
— Încheierea contractului de vînzare-cumpărare a terenului agricol cu nr.cadastral *****, cu suprafța de *****.

Suplimentar, s-a mai indicat că prin chitanțele nr.266 din 04.04.2006 și nr.298 din 25.04.2006, s-a achitat prețul de vînzare-cumpărare (f.d.9).

41. Subsecvent, la data de 16.08.2024 a fost emisă Decizia nr.3/15 „Cu privire la examinarea cererii înaintate de avocatul Veronica Pascal în interesele lui Roșca Alexei", potrivit căreia s-a decis respingerea cererii depuse, deoarece a expirat termenul de prescripție (f.d.7).
42. Astfel, se notează că decizia nominalizată mai sus a generat înaintarea prezentei acțiuni în instanța de judecată.
43. Cu referire la competența de bază a consiliilor locale, instanța invocă prevederile art.14 alin.(2) lit.a) din legea nr.436/2006, potrivit căruia, Pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întâi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competenţe: decide punerea în aplicare şi modificarea, în limitele competenţei sale, a impozitelor şi taxelor locale, a modului şi a termenelor de plată a acestora, precum şi acordarea de facilităţi pe parcursul anului bugetar.
44. Respectiv, întru confirmarea faptul că Roșca Alexei a achitat toate impozitele, a prelucrat terenul și a intrat în posesia acestuia și continuă să efectueze lucrări agricole, au fost prezentate avizele de plată a impozitului funciar și impozitul pe bunurile imobile pentru perioade diferite (f.d.59-61).
45. Astfel, se conchide că după procurarea terenului agricol, reclamantul a intrat în posesia acestuia *de facto*, s-a comportat că proprietarul bunului, însă, primăria nu și-a onorat obligațiunile sale, a acceptat tacit situația existentă, adică achitarea impozitelor de către Roșca Alexei, fără a întocmi contractul de vînzare-cumpărare.
46. La acesta capitol, instanța invocă prevederile Legii nr.1543/1998 cadastrului bunurilor imobile, care face referire la subiecții și obiectele înregistrării, astfel, art.4 alin.(3) lit.a) stipulează, Sunt supuse înregistrării obligatorii în registrul bunurilor imobile: a) terenurile.
47. În accepțiunea art.36 alin.(1) – (2) din Codul administrativ, Instanța de judecată competentă să soluționeze acțiunile în contencios administrativ este obligată să respecte principiul supremației dreptului, în conformitate cu care demnitatea omului, drepturile și libertățile lui sînt considerate valori supreme și sînt garantate de stat; Instanțele de judecată competente aplică principiul supremației dreptului cu luarea în considerare a jurisprudenței Curții Europene pentru Drepturile Omului.
48. Articolul 38 alin.(1) – (2) din Codul administrativ, statuează că, Înaintea fiecărei decizii judecătorești pe fond, participanților la proces li se oferă posibilitatea de a-și expune punctul de vedere. Audierea poate fi făcută verbal sau în scris; Orice persoană are dreptul la judecarea cauzei în mod echitabil, în termen rezonabil, de către o instanță de judecată independentă, imparțială și instituită prin lege. În acest scop, instanța de judecată este obligată să dispună toate măsurile permise de lege și să asigure desfășurarea cu celeritate a procesului.
49. În acord cu prevederile art.195 din Codul administrativ, Procedura acțiunii în contenciosul administrativ se desfășoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu exceptia art. 169–171.

50. Potrivit art.118 alin.(1) și (3) din Codul de procedură civilă, Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel; Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt 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.
51. În acest sens, instanța de judecată a constatat faptul că la examinarea cererii cet.Roșca Alexei din 28.06.2024, cît și la emiterea Deciziei contestate Consiliul local Talmaza contrar prevederilor art.93 alin. (1) Cod Administrativ, nu a prezentat careva probe precum că reclamantul nu ar deține în mod legal terenul menționat.
52. Instanța relevă că reclamantul deținînd procesul-verbal de aprobare a rezultatelor licitației din 05.04.2006, achitînd atît plata terenului scos la licitație cît și impozitile pentru toată perioada, exercitîndu-și cu bună-credință dreptul de proprietate asupra terenului menționat în prezenta speță, a obținut inclusiv o speranță legitimă aferent atributelor dreptului de proprietate asupra lotului de pămînt indicat, însă această speranță legitimă a fost știrbită de autoritățile publice pîrîte Primarul sat.Talmaza cît și Consiliu, contrar principiului securității raporturilor juridice, prin refuzul de a încheia contractul de vînzare-cumpărare. Obligație neexecutată pînă în prezent.
53. Astfel, art. 1 din Primul Protocolul adițional la Convenţia pentru Apărarea Drepturilor Omului şi a Libertăţilor Fundamentale prevede că, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internaţional.
54. În asemenea circumstanțe, instanța de judecată ține să menționeze că, respingerea acțiunii ar constitui o ingerință nejustificată în dreptul de proprietate a lui Roșca Alexei, care este unul garantat prin art.1 din Primul Protocol adițional la Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, art. 46 alin. (2) din Constituția Republicii Moldova și dispozițiile Codului civil.
55. În concordanță cu art.31 din Codul administrativ, actele administrative individuale şi operaţiunile administrative scrise trebuie să fie motivate.
56. Potrivit art. 32 din Codul administrativ, procedura administrativă se structurează astfel încât participanţii să poată înţelege fiecare etapă a procedurii. Dacă este necesară contribuţia unui participant, acestuia i se comunică neîntîrziat, într-un limbaj clar şi uşor de înţeles, acţiunile care trebuie întreprinse. În condiţiile legii, autorităţile publice trebuie să asigure participarea neîngrădită la procedura administrativă a persoanelor interesate.
57. În corespundere cu art. 94 din Codul administrativ, înainte de emiterea unui act administrativ individual defavorabil pentru un participant sau înainte de respingerea unui act administrativ individual favorabil, participantul are dreptul să fie audiat în legătură cu faptele şi circumstanţele relevante pentru actul ce urmează a fi emis. Audierea poate fi făcută verbal sau în scris.
58. Potrivit art.118 din Codul administrativ, motivarea este operaţiunea administrativă prin care se expun considerentele care justifică emiterea unui act administrativ individual. În motivare se indică temeiurile esenţiale de drept şi de fapt pe care le-a luat în considerare autoritatea publică pentru decizia sa. Din motivarea deciziilor discreţionare trebuie să

poată fi recunoscute şi punctele de vedere din care autoritatea publică a reieşit la exercitarea dreptului discreţionar. Motivarea trebuie să se refere şi la argumentele expuse în cadrul audierii

Motivarea completă a unui act administrativ individual cuprinde:

a) motivarea în drept – temeiul legal pentru emiterea actului administrativ, inclusiv formele procedurale obligatorii pe care se bazează actul;

b) motivarea în fapt – oportunitatea emiterii actului administrativ, inclusiv modul de exercitare a dreptului discreţionar, dacă este cazul;

c) în cazul actelor administrative defavorabile – o descriere succintă a procedurii administrative care a stat la baza emiterii actului: investigaţii, probe, audieri, opinii ale participanţilor contrare conţinutului final al actului etc.

Motivarea completă este obligatorie, este parte integrantă a actului administrativ individual şi condiţionează legalitatea acestuia. Motivarea nu este obligatorie în cazul în care: a) autoritatea publică admite o petiţie în totalitate fără ca prin decizia de soluţionare a ei să fie afectate drepturile sau interesele legitime ale altor persoane; b) acest lucru este prevăzut expres de lege; sau c) autoritatea publică emite acte administrative individuale de acelaşi fel într-un număr mai mare sau automatizat şi, conform circumstanţelor de fapt ale cazului în parte, nu se cere o motivare.

59. De asemenea, în consolidarea soluției, instanța de judecată consideră necesar de a statua că, înainte de emiterea unui act administrativ individual defavorabil pentru un participant la procedura administrativă sau înainte de respingerea unui act administrativ individual favorabil, participantul are dreptul să fie audiat în legătură cu faptele şi circumstanțele relevante pentru actul ce urmează a fi emis, respectiv în cazul dedus judecății, audierea (scrisă/verbală) atît a reclamantului Roșca Alexei cît și a reprezentatului acestuia avocatul Veronica Pascal precum și prezentarea documentelor relevante urmau a fi solicitate, pentru a fi contrapuse, iar motivarea actului administrativ era obligatorie, deoarece condiționează legalitatea acestuia.
60. Or, din decizia nr.3/15 din 16.08.2024 Cu privire la examinarea cererii înaintate de avocatul Veronica Pascal în interesele lui Roșca Alexei nu reiese clar motivul adoptării acesteia, circumstanțele/împrejurările și normele de drept care au condus la respingerea cererii cu privire la încheierea contractului de vînzare-cumpărare.
61. Este important de a nota că, în acest caz Consiliul local Talmaza în mod arbitrar și-a valorificat dreptul său exclusiv discreționar și oportunitatea emiterii actului administrativ, fără a respecta principiile comune și principiile procedurii administrative prevăzute de Codul administrativ.
62. Incidente speței sunt și prevederile art. 16 alin. (1) și (2) Cod administrativ, care prevede că dreptul discreționar al autorității publice reprezintă posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluții posibile corespunzătoare scopului legii atunci când aplică o dispoziție legală. Exercitarea dreptului discreționar nu permite desfășurarea unei activități administrative arbitrare.
63. Conform art. 137 alin. (1), (2), (3) Cod administrativ, în exercitarea dreptului discreționar atribuit, autoritățile publice trebuie să acționeze cu bună-credință în limitele legal stabilite și cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul. Dacă autoritatea publică poate decide discreționar și doar una din mai multe consecințe

juridice este legală, atunci dreptul discreționar al autorității publice se reduce la alegerea consecinței juridice/soluției legale. Stările de fapt identice în esență se tratează identic. O tratare neidentică a două stări de fapt identice se admite numai dacă există un motiv obiectiv.

64. Astfel, este nejustificat actul administrativ emis de autoritatea publică locală, iar reclamantul a prezentat argumente suficiente și probe plauzibile în sensul anulării acestuia.
65. În rezultat, analizînd deficiențele admise pe parcursul procedurii administrative din partea autotirății publice pîrîte, instanța conchide că unica modalitate de remediere a drepturilor reclamantului în situația dedusă spre examinare, este să anuleaze Decizia Consiliului local Talmaza nr.3/15 din 16 august 2024 ”Cu privire la examinarea cererii înaintate de avocatul Veronica Pascal în interesele cet.Roșca Alexei” și a obliga Primarul Primăriei sat.Talmaza să încheie cu cet.Roșca Alexei contractul de vînzare-cumpărare a terenului procurat în urma desfășurării licitației din 05.04.2006, desfășurată în temeiul Deciziei Consiliului sătesc Talmaza nr.2.8.21 din 15.02.2006.
66. 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.
67. Cît privește numărul cadastral *****, indicat de partea reclamantă, cu referire la bunul imobil procurat la licitație, instanța menționează că prin Decizia nr.2.8.21 cu privire la vînzarea-cumpărarea terenului agricol, în conținutul căruia se face referire doar la suprafața terenului, fără a fi specificat un  număr cadastral.
68. Subsecvent, potrivit extrasului din Registrul Bunurilor Imobile, actualizat la data de 12.09. 2024, bunul imobil cu nr. cadastral ***** este amplasat în extravilanul *****, cu suprafața de **********, iar la compartimentul proprietar este indicat – ***** (f.d.16).
69. Prin urmare, se apreciază a fi neîntemeiată solicitarea reclamantului de a întocmi contract de vînzare-cumpărare anume a terenului cu nr. cadastral *****.
70. Aşadar, circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate, pornind de la pretențiile și obiecţiile părţilor, care sînt diametral opuse.
71. În consolidarea soluției este inerent a specifica aserțiunea pîrîtului Consiliul local Talmaza, expusă în referință, potrivit căreia terenul agricol procurat de pe urma licitației nu a existat și nici nu există pînă în prezent, însă, în antiteză cu această informație este certificatul eliberat de către primăria satului Talmaza la data de 09.09.2024, prin care se confirmă că Roșca Alexei achită impozite la primărie pentru mai multe bunuri imobile, printre care și un teren agricol cu suprafața de ***** (f.d.62).
72. În accepțiunea art.2 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998, *teren* - parte din teritoriu având hotare închise a cărei suprafaţă, al cărei amplasament şi ale cărei caracteristici sînt reflectate în cadastrul bunurilor imobile.
73. Elocvent, cazului instrumentat este faptul că identificarea bunului imobil se efectuează prin confruntarea datelor din cadastru cu datele constatate pe teren.
74. Astfel, este evident faptul că careva lucrări cadastrale la stabilirea/identificarea, în modul prevăzut de lege, a bunului imobil, nu s-au realizat.

75. Suplimentar, instanța consideră necesar de menționat că partea pîrîtă încearcă prin toate modalitățile să afirme faptul că acțiunea reclamantului mai întîi este neîntemeiată, după care tardivă, toate fiind făcute cu scopul de a mușamaliza lipsa de acționare a autorităților publice locale, în modul corespunzător, în raport cu Roșca Alexei ca cumpărător și terenul agricol – bun imobil procurat la licitație.
76. Or, pornind de la noțiunea *licitației*, care reprezintă vînzarea unui bun făcută în public, după reguli speciale, avînd drept rezultat atribuirea obiectului de vînzare persoanei care a oferit prețul cel mai mare sau condițiile cele mai avantajoase.
77. Reieșind din conținutul cererii de chemare în judecată în raport cu materialele cauzei, instanța concluzionează că Roșca Alexei a dobîndit dreptul de proprietate asupra bunului imobil la licitație.
78. Cu referire la cerința reclamantului Roșca Alexei privind încasarea cheltuielilor de judecată suportate, instanța reține următoarele.
79. Potrivit înscrisurilor din dosar, instanța a stabilit că reclamantul Roșca Alexei a achitat la depunerea cererii de chemare în judecată, taxa de timbru în cuantum de 200 lei (f.d.3a).
80. În acord cu art.82 din Codul de procedură civilă, Cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru și cheltuielile de judecare a cauzei.
81. Cu referire la repartizarea cheltuielilor de judecată între părți, instanța punctează prevederile art.94 alin.(1) din Codul de procedură civilă, conform căruia, Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.
82. Reieșind din faptul că taxa de timbru a fost percepută pentru intentarea procesului judiciar de contencios administrativ, de la reclamantul Roșca Alexei, respectiv, urmează a fi compensată din contul părții pîrîte.
83. Finalmente, potrivit art.224 alin.(1) lit.a) din Codul administrativ, 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.
84. Pe cale de consecință, instanța de judecată ajunge la concluzia de a admite parțial acțiunea de contencios administrativ depusă de Roșca Alexei împotriva Primăriei Talmaza și Consiliului local Talmaza, cu privire la contestarea actului administrativ individual defavorabil și obligarea încheierii contractului de vînzare-cumpărare.
85. Conform art. 224 al.(1) lit.a) și b) Codul administrativ, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e:

Cererea de chemare în judecată depusă de Roșca Alexei împotriva Primăriei Talmaza și Consiliului local Talmaza, cu privire la contestarea actului administrativ individual defavorabil și obligarea încheierii contractului de vînzare-cumpărare, se admite parțial.

Se anulează Decizia Consiliului local Talmaza nr.3/15 din 16 august 2024 ”Cu privire la examinarea cererii înaintate de avocatul Veronica Pascal în interesele cet.Roșca Alexei”.

Se obligă Primarul Primăriei sat.Talmaza să încheie cu cet.Roșca Alexei contractul de vînzare-cumpărare a terenului procurat în urma desfășurării licitației din 05.04.2006, desfășurată în temeiul Deciziei Consiliului sătesc Talmaza nr.2.8.21 din 15.02.2006.

Se încasează de la Primăria Talmaza și Consiliului local Talmaza în beneficiul lui Roșca Alexei suma de 200 (două sute) lei, ce constituie taxa de timbru achitată la depunerea acțiunii.

Hotărârea poate fi atacată cu apel nemotivat în termen de 30 de zile de la data notificării dispozitivului Hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Căușeni (sediul Central), și cu Apel motivat în termen de 30 de zile de la notificarea Hotarîrii motivate, prin depunerea la Curtea de Apel Centru, iar în cazul depunerii Apelului motivat împreună cu cererea de Apel, prin intermediul Judecătoriei Căușeni (sediul Central).

Preşedintele şedinţei,
judecătorul Victoria RAILEAN