Dosar nr.3-110/2025
PIGD nr.2-25085463-09-3-16062025

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

22 decembrie 2025 mun.Bălţi

Judecătoria Bălţi, sediul Central
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Eduard BALAN
Grefier Ana CRUC

în sediul instanței, în ședință publică a judecat cauza, în procedura contenciosului administrativ, la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL„Linacor” către Primăria mun.Bălți și Consiliul mun.Bălți, persoane terțe Agenția Proprietății Publice, Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică, SRL„Sipuș”, SA„De Prelucrare a Semințelor Porumb Porumb”, cu privire la anularea actelor administrative și obligarea emiterii actului administrativ,

C O N S T A T Ă :

Argumentele participanților la proces:

1. Reclamantul SRL„Linacor” la data de 16.06.2025 a înaintat în instanţa de judecată, acțiune în ordinea contenciosului administrativ, către Primăria mun.Bălți și Consiliul mun.Bălți cu privire la anularea actelor administrative și obligarea emiterii actului administrativ.

2. În motivarea cererii de chemare în judecată reclamantul a invocat că, la data de 07.05.2015 în temeiul deciziei Consiliului mun.Bălți, între Primăria mun.Bălți și SRL„Linacor” a fost încheiat contractul nr.158 din 07.05.2015 în temeiul căruia SRL„Linacor” a închiriat porțiunea de teren în proporție de 70% din suprafața totală de 106 767 m^2 a terenului cu numărul cadastral ***** situat în *****. Contractul în cauză a fost încheiat cu autoritățile administrației publice locale în scopul folosirii bunurilor imobile proprietate a SRL„Linacor” cu următoarele numere cadastrale: *****.

3. Ulterior, între Primăria mun.Bălți și SRL„Linacor” a fost încheiat un acord de completare și modificare a contractului nr.158 din 07.05.2015 prin care s-a modificat durata contractului, fiind prelungit până la data de 17.05.2036. Astfel, până în prezent SRL„Linacor” închiriază suprafața de 74 737 m^2 din terenul cu nr.cadastral 0300212.043.

4. La data de 28.02.2025 SRL„Linacor” a depus la Primăria mun.Bălți în conformitate cu prevederile Legii nr.1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, cerere cu privire la privatizarea terenului aferent bunurilor proprietate a SRL„Linacor” indicate la pct.1 al prezentei cereri.

5. La data de 13.03.2025 SRL„Linacor” a recepționat decizia Primăriei mun.Bălți nr.Z-102 din 06.03.2025 prin care i s-a refuzat din motive ilegale și inventate vânzarea terenului aferent bunurilor imobile indicate la pct.1 al prezentei cereri, invocând în mod arbitrar, fără a lua în

cont circumstanțele faptice precum că terenurile proprietate publică date în arendă/superficie nu pot fi privatizate.

6. Nefiind de acord cu actul administrativ individual defavorabil numit, reclamantul a depus la autoritățile administrației publice locale cererea prealabilă împotriva deciziei Primarului Bălți nr.Z-102 din 06.03.2025 prin care a solicitat anularea deciziei Primarului mun.Bălți nr.Z-102 din 06.03.2025, încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu SRL„Linacor" în privința terenului numărul cadastral *****aferent bunurilor privatizate ce aparțin SC„Linacor"SRL.

7. Prin decizia nr.P03-12/1133, Primăria mun.Bălți a comunicat în mod repetat reclamantei precum că terenurile proprietatea publică date în arendă/superficie nu pot fi privatizate, respingând cererea prealabilă a SRL„Linacor" cu solicitarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare în privința terenului aferent bunurilor imobile ce aparțin SRL„Linacor". Refuzul însă nu a fost în nici un mod argumentat în special din perspectiva împrejurărilor de fapt.

8. Constată că, deciziile emise de Primăria mun.Bălți sunt ilegale fiind adoptate cu încălcarea prevederilor legale referitoare la competența materială a autorităților administrației publice locale. Astfel actele contestate au fost adoptate în mod unilateral de către executivul Primăriei, în absența unei decizii a Consiliului mun.Bălți care deține competența exclusivă asupra chestiunii litigioase în conformitate cu art.14 alin.(2) din Legea nr.436/2007 privind administrația publică locală.

9. Totodată, făcând trimitere la prevederile art.4 alin.(2) și art.4 alin.(5) din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr.1308-XIII din 25.07.1997 (în vigoare la data depunerii cererii de privatizare), constată că Primăria mun.Bălți, contrar prevederilor legale, nu a întreprins acțiunile necesare, nu a elaborat actele prevăzute de legislația în vigoare și nu s-a adresat către Consiliul mun.Bălți în vederea obținerii unei decizii necesare pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent bunurilor imobile. Astfel, pârâtul a acționat în afara limitelor atribuțiilor legale, ignorând faptul că doar Consiliul municipal este abilitat să decidă asupra încheierii actelor juridice de administrare și de dispoziție privind bunurile imobile aparținând unității administrativ-teritoriale. Cu alte cuvinte, Primăria mun.Bălți a ignorat vădit cerințele legale imperative impuse, refuzând arbitrar cererea depusă de SRL„Linacor" privind privatizarea terenului aferent bunurilor imobile deși nu deținea competența materială legală pentru a decide asupra unui astfel de demers.

10. Mai mult, indică că Primăria mun.Bălți în calitate de autoritate publică a omis aplicarea prevederilor Codului administrativ în examinarea cererii. Astfel autoritatea pârâtă nu a inițiat o procedură administrativă conform dispozițiilor art.6 și în special art.69 alin.(2) Codul administrativ.

11. În continuare menționează că art.art.22,85,87 din Codul administrativ garantează destinatarului dreptul de a participa la procedura administrativă, inclusiv la cercetarea stărilor de fapt, de obligația autorității publice fiind asigurarea exercițiului, drept care în speță a rămas nevalorificat și obligație pozitivă a autorității neîndeplinită. De asemenea art.94 și 108 Cod administrativ obligă autoritatea publică înainte de emiterea unui act administrativ individual defavorabil pentru un participant sau înainte de respingerea unui act administrativ individual favorabil, să garanteze dreptul de a fi audiat în legătură cu faptele și circumstanțele relevante pentru actul ce urmează a fi emis. La caz însă SRL„Linacor" nu a fost implicat în mod real în procedura administrativă nefiindu-i respectat dreptul la

participare și fiind astfel încălcată obligația autorității publice de a asigura un proces administrativ transparent și echitabil.

12. Susține că, emiterea actului administrativ individual contestat s-a realizat cu încălcarea prevederilor art.32 și art.94 din Codul administrativ întrucât autoritatea publică nu a fundamentat deciziile luate pe o analiză obiectivă a circumstanțelor de fapt și de drept relevante și nu a respectat cerințele procedurale esențiale pentru a întruni criterii de legalitate a actelor administrative. La fel, deciziile contestate în prezenta cauză emise de Primăria mun.Bălți sunt lipsite de motivare, ceea ce atrage în mod inevitabil caracterul lor ilegal și din această perspectivă. Motivarea actului administrativ constituie o condiție esențială de valabilitate a acestuia impusă de legislația în vigoare, în special de art.31 Codul administrativ, aceasta trebuie să fie inclusă în mod explicit și nemijlocit în cuprinsul actului administrativ individual. În speță însă constată nu doar lipsa cu desăvârșire a motivării în cuprinsul deciziei Primăriei mun.Bălți nr.Z-102 dar și în cuprinsul deciziei Primăriei mun.Bălți nr.P-03-12/1133 emise la cererea prealabilă a SRL„Linacor". În lipsa unei motivări explicite, clare și întemeiate juridic, actul administrativ nu îndeplinește condițiile de legalitate, transparență și previzibilitate impuse de normele de drept public, ceea ce impune anularea acestora.

13. Reține că încălcările semnalate arată desconsiderarea totală a drepturilor garantate reclamantului în cadrul procedurii administrative. În egală măsură, acestea confirmă arbitrariul și ignorarea obligațiilor ce însoțesc întreaga activitate administrativă de inițiere până la finalizare, ori respectarea principiului legalității pe dimensiunea formală și substanțială este o obligație prescrisă de art.21 Cod administrativ.

14. Dincolo de gravele vicii de procedură deja expuse, care reprezintă temeiuri autonome și suficiente pentru anularea actelor administrative contestate, subliniază că deciziile emise de Primăria mun.Bălți sunt afectate de nelegalitate și sub aspect material întrucât contravin în mod vădit normelor de drept aplicabile situației de fapt. Contrar prevederilor art.22 și 85-93 din Codul administrativ nu a fost efectuată cercetarea stării de fapt din oficiu, ceea ce a dus la emiterea unui act administrativ ilegal și din perspectiva dreptului material. La acest capitol reiterează că, suprafața de 74 737 m^2 din terenul cu numărul cadastral ***** a fost închiriată de însuși SRL„Linacor" în scopul folosirii bunurilor imobile proprietatea reclamantului, autoritatea publică locală însă în contradictoriu cu aceste circumstanțe faptice și contrar prevederilor legale invocă în mod arbitrar precum că terenul aferent bunurilor imobile proprietatea SRL„Linacor" nu poate fi privatizat.

15. Indică că, circumstanțele de fapt și temeiurile de drept expuse, evidențiază cert faptul că autoritățile publice pârâte, în mod legal, nu au avut posibilitatea decât cea de admitere a cererii reclamantului privind vânzarea acesteia terenul aferent bunurilor imobile aflate în proprietatea sa.

16. În concluzie constată că, deciziile Primăriei mun.Bălți sunt afectate de vicii fundamentale care justifică ilegalitatea acestora, atât sub aspect procedural, cât și sub aspect substanțial. Consideră că în speță, sunt întrunite toate condițiile de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent bunurilor imobile proprietatea SRL„Linacor", autoritățile publice pârâte fiind obligate să încheie contractul de vânzare-cumpărare în condițiile legale solicitate de societatea reclamantă. Menționează că în speță este incontestabil dreptul de proprietate a SRL„Linacor" asupra bunurilor imobile numerele cadastrale *****, prin urmare nu există nici un temei care ar putea condiționa legalitatea și temeinicia cererii SRL„Linacor" cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului aferent.

17. Reclamantul SRL„Linacor” solicită, anularea deciziei Primăriei mun.Bălți, nr.Z-102 din 06.03.2025 precum și deciziei Primăriei mun.Bălți nr.P03-12/1133 și obligarea autorităților publice pârâte la adoptarea actului administrativ individual favorabil – decizie cu privire la vânzarea la prețul normativ a terenului situat în *****, aferent bunurilor imobile cu numerele cadastrale *****, ce aparțin cu drept de proprietate reclamantului SRL„Linacor”.

18. La data de 16.06.2025 prezenta cauză a fost repartizată în mod automat-aleatoriu judecătorului Eduard Balan, iar prin încheierea din 17.06 2025 a fost fixată ședința de pregătire pentru dezbaterile judiciare (f.d.1,37 Vol.I).

19. La data de 10.07.205 reprezentantul Primăriei și Consiliului mun.Bălți, Voitișina Diana, a depus ***referință*** pe marginea cererii de chemare în judecată prin care a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată. În motivarea poziției a menționat că reclamantul s-a adresat cu o cerere de cumpărare a terenului aferent la preț normativ construcțiilor invocând că APL încalcă în mod nejustificat și contrar prevederilor legale drepturile și interesele legitime ale reclamantului SRL„Linacor” invocând prevederile art.4 alin.(5) din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr.1308-XIII din 25.07.1997. Menționează că, autoritățile publice locale au solicitat de la Cancelaria de Stat o explicare privind aplicarea corectă a prevederilor legale anume în cazurile ce ține de vânzarea terenurilor grevate de superficii sau contracte de arendă. Prin răspunsul nr.1306/OTI-290 Cancelaria de Stat de asemenea a menționat imposibilitatea de înstrăinare a terenurilor asupra cărora există un drept de superficie valabil. Afirmațiile reclamantului precum că au fost ignorate prevederile Codului administrativ și lipsește motivare în decizia Primăriei mun.Bălți le consideră neîntemeiate deoarece prin răspunsul contestat sunt foarte clar indicate prevederile legale care nu permit înstrăinarea bunurilor autorității publice locale grevate de contracte de arendă și superficii. Primarul mun.Bălți nu poate interpreta și nu este obligat de a da explicații în modul dorit de petiționar. Din aceste considerente prin răspunsul Primăriei mun.Bălți a fost refuzată cererea de vânzare-cumpărare a terenului aferent la preț normativ bazându-se pe prevederile normelor legale iar răspunsul contestat a fost perfectat succint și clar, cu indicarea concretă a prevederilor legale. Ce ține de afirmațiile precum că decizia/răspunsul au fost semnate de Primarul mun.Bălți fără ca să fie examinat de Consiliul mun.Bălți, menționează că cererea de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 28.02.2025 a fost adresată Primarului și examinată prin răspunsul Primăriei mun.Bălți nr.Z-102 din 06.03.2025. Cererea prealabilă a fost înaintată către Primarul mun.Bălți și Consiliul mun.Bălți, din care motiv la data de 07.05.2025 prin răspunsul Primăriei nr.P03-12/1133 cererea prealabilă a fost examinată de primar iar la data de 24.06.2025 a fost înaintată spre examinare la ședința ordinară a Consiliului mun.Bălți. La data de 24.06.2025 prin decizia Consiliului mun.Bălți nr.8/46 „Cu privire la examinarea cererii prealabile SC„Linacor” înregistrate la Primăria mun.Bălți cu nr.03-12/148 din 11.04.2025”, Consiliul mun.Bălți a decis de a respinge cererea. Urmare a celor menționate, argumentele reclamantului sunt pur declarative și interpretate în mod eronat deoarece răspunsul contestat conține toată informația necesară și prin prisma prevederilor art.120 Cod administrativ, conținutul unui act administrativ individual trebuie să fie suficient de cert. Forma actului administrativ individual este aleasă de autoritatea publică care emite actul administrativ în baza dreptului discreționar corespunzător obligațiilor sale (f.d.44-46 Vol.I).

20. Prin încheierea din 03.10.2025 au fost atrase în calitate de persoane terțe Agenția Proprietății Publice, Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică, SRL„Sipuș”, SA„De Prelucrare a Semințelor Porumb Porumb” (f.d.83 Vol.I).

21. La data de 13.11.2025 SRL„Linacor” reprezentat de avocatul Procopciuc Angela a depus ***cerere privind regularizarea pretențiilor*** către Primăria și Consiliul mun.Bălți, prin care solicită anularea actelor administrative individuale defavorabile emise de Primarul/Primăria mun.Bălți cu nr.Z-102 din 06.03.2025 și nr.P03-12/1133 din 02.05.2025 cât și deciziei Consiliului local Bălți nr.8/46 din 24.06.2025 prin care s-a respins cererea SRL„Linacor” din 11.04.2025 privind înstrăinarea terenului aferent bunurilor cu drept de proprietate privată ca ilegale și nemotivate, obligarea Primăriei/Primarului și Consiliului mun.Bălți de a emite actul administrativ individual favorabil privind înstrăinarea terenului aferent bunurilor cu drept de proprietate privată SRL„Linacor” în condițiile Legii nr.1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ al pământului și hotărârea Guvernului nr.671 din 25.09.2024 Anexa nr.3 privind aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente (f.d.99-106 Vol.I).

22. La data de 03.12.2025 Agenția Proprietății Publice a depus ***referință*** pe marginea cererii de chemare în judecată prin care a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată și lipsită de suport juridic. În motivarea poziției a menționat că, potrivit datelor din banca centrală de date a cadastrului bunurilor imobile, terenul cu numărul cadastral *****cu suprafața de 9,9573 ha, situat în *****, este înregistrat ca proprietate a Primăriei mun.Bălți în temeiul Legii nr.981/2000, actului de constatare pe teren la modificarea planului cadastral și/sau geometric din 01.02.2012 și deciziei privind formarea bunului imobil din 04.08.2020. Terenul este deținut în folosință de către SA„De Prelucrare a Semințelor de Porumb „Porumb” în baza titlului de autentificare a deținătorului de teren nr.*****din 10.07.1995. Potrivit datelor stinse din registrul bunurilor imobile, Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil, construcțiile cu numerele cadastrale ***** au constituit proprietate a SA„De Prelucrare a Semințelor de Porumb „Porumb” în temeiul adeverinței de privatizare nr.11/06 din 11.10.2001. La data de 10.04.2015 construcțiile cu numerele cadastrale ***** au fost înstrăinate către SRL„Linacor” în baza încheierii executorului judecătoresc privind transmiterea bunurilor imobile către creditorul urmăritor din 24.03.2015. La caz, menționează că cota statului în SA„De Prelucrare a Semințelor de Porumb „Porumb” la data de 01.01.2000 era în mărime de 71,353%. Prin urmare, terenul cu numărul cadastral *****în cadrul procedurii de delimitare după apartenență și domeniu urmează a fi atribuit ca teren proprietate de stat. Mai mult decât atât, în temeiul art.19 alin.(1) al Legii nr.29/2018, inventarierea bunurilor imobile proprietate publică constituie prima etapă a delimitării bunurilor în funcție de apartenență și pe domenii care se efectuează prin decizia autorităților administrației publice centrale sau locale corespunzătoare de către comisiile de inventariere instituite de persoanele juridice în gestiunea cărora se află bunurile respective. Astfel, Agenția este autoritatea publică centrală care va iniția procedura de inventariere a terenului cu numărul cadastral *****(f.d.1-2 Vol.II).

23. La data de 04.12.2025 reprezentantul SRL„Sipuș” a depus ***referință*** pe marginea cererii de chemare în judecată formulară de SRL„Linacor” în care a indicat că, SRL„Sipuș” este proprietarul construcțiilor cu numerele cadastrale ***** și *****, amplasate pe același teren cu construcțiile proprietate SRL„Linacor” și a Primăriei mun.Bălți. Pentru terenul de sub construcții SRL„Sipuș” achită o plată de arendă în baza contractului nr.431 din 07.01.2016. Fiind proprietară a construcțiilor menționate, SRL„Sipuș” la fel pretinde la procurarea terenului aferent, pentru ce a și depus o cerere la Consiliul mun.Bălți. Examinând dosarul prezentat de primărie asupra cauzei a stabilit că schema terenului nu este aprobată de către arhitect, conform cerințelor legale iar suprafețele terenurilor aferente nu s-au coordonat cu

SRL„Sipuș”. Acest fapt nu le convine deoarece au aceleași drepturi. Făcând referire la prevederile art.14 lit.b),d) din Legea nr.436/2006 privind administrația publică locală, art.18, art.19 Codul funciar, punctele 18 și 25 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.91/2019 pentru aprobarea regulamentelor cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică, a conchis că Primăria (primarul) nu a executat în totalitate prevederile legale de soluționare a cererii depusă de SRL„Linacor”, fapt ce a dus la tergiversarea procesului și ducerea în eroare prin răspunsurile necalificate ale angajaților primăriei (cum ar fi că terenurile proprietate publică date în arendă nu pot fi privatizate) iar SRL„Linacor” nu a executat întocmai cerințele expuse în legislație privind elaborarea schemei terenului aferent. Urmările acestor încălcări pot aduce tuturor agenților economici cointeresați cheltuieli suplimentare și nejustificate (f.d.8 Vol.II).

24. Prin încheierea din 04.12.2025 a fost respinsă cererea înaintată de reprezentantul pârâtului Consiliul mun.Bălți privind declararea ca inadmisibilă spre examinare în ordinea contenciosului administrativ a pretenției în ce privește anularea actului administrativ decizia Consiliului mun.Bălți nr.8/46 din 24.06.2025 în cadrul prezentei cauzei (f.d.9, 17-19 Vol.II).

În cadrul ședinței de judecată pentru dezbateri judiciare:

25. Reprezentantul reclamantului SRL„Linacor”, avocatul Procopciuc Angela, în ședința de judecată, a susținut cererea de chemare în judecată pe motivele de fapt și de drept invocate în aceasta, solicitând anularea actelor administrative individuale defavorabile emise de Primarul/Primăria mun.Bălți cu nr.Z-102 din 06.03.2025 și nr.P03-12/1133 din 02.05.2025 cât și deciziei Consiliului local Bălți nr.8/46 din 24.06.2025 prin care s-a respins cererea SRL„Linacor” din 11.04.2025 privind înstrăinarea terenului aferent bunurilor cu drept de proprietate privată ca ilegale și nemotivate, obligarea Primăriei/Primarului și Consiliului mun.Bălți de a emite actul administrativ individual favorabil privind înstrăinarea terenului aferent bunurilor cu drept de proprietate privată SRL„Linacor” în condițiile Legii nr.1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ al pământului și hotărârea Guvernului nr.671 din 25.09.2024 Anexa nr.3 privind aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente.

26. Reprezentantul pârâtului Primăria mun.Bălți, Voitișina Diana, în ședința de judecată, a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată, susținând pe motivele de fapt și de drept referința depusă.

27. Reprezentantul pârâtului Consiliul municipal Bălți, Josanu Anastasia, în ședința de judecată, a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiate, susținând pe motivele de fapt și de drept referința depusă.

28. Reprezentantul persoanei terțe SRL„Sipuș” Mîrza Ghenadie, în ședința de judecată, a susținut acțiunea formulată de SRL„Linacor” și a cerut admiterea acesteia.

29. Reprezentantul persoanei terțe Agenția Proprietății Publice, în ședința de judecată, nu s-a prezentat, în referința depusă a solicitat examinarea litigiului în lipsa acestuia, cu remiterea ulterioară a copiei hotărârii adoptate (f.d.2 Vol.II).

30. Reprezentanții persoanelor terțe Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică și SA„De Prelucrare a Semințelor Porumb Porumb”, în ședința de judecată, nu s-au prezentat, fiind citați legal.

31. Potrivit prevederilor art.218 lit.d) Codul administartiv, *examinarea şi soluţionarea în fond a acţiunii în contencios administrativ are loc conform prevederilor Codului de procedură civilă, cu următoarele excepţii: neprezentarea la şedinţa de judecată, fără motive temeinic*

justificate, a participanţilor şi/sau a reprezentanţilor lor nu împiedică soluţionarea acţiunii în contenciosul administrativ, iar în temeiul art.205 alin.(4) Cod de procedură civilă, *dacă instanţei judecătoreşti nu i s-a comunicat motivul neprezentării în şedinţă de judecată a participantului la proces citat legal sau dacă instanţa consideră neîntemeiat motivul neprezentării, cauza se examinează în absenţa acestuia.*

32. În conformitate cu art.206 alin.(1) Codul de procedură civilă, *părţile au dreptul să solicite instanţei judecătoreşti examinarea cauzei în lipsa lor şi remiterea copiei de pe hotărîre.*

33. Conform art.27 alin.(1) Codul procedură civilă, *disponibilitatea în drepturi se afirmă în posibilitatea participanţilor la proces, în primul rînd a părţilor, de a dispune liber de dreptul subiectiv material sau de interesul legitim supus judecăţii, precum şi de a dispune de drepturile procedurale, de a alege modalitatea şi mijloacele procedurale de apărare.*

34. Pe cale de consecință, având în vedere că persoana interesată, Agenția Proprietății Publice, prin referința depusă, a solicitat examinarea cauzei în lipsă, precum și faptul că Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică și SA„De Prelucrare a Semințelor Porumb” au fost legal citați, instanța reține că, în temeiul principiului disponibilității drepturilor participanților la proces, aceștia au dreptul de a solicita examinarea cauzei în lipsa lor, cu remiterea copiei de pe hotărâre. Prin urmare, instanța de judecată a dispus examinarea cauzei în fond în lipsa persoanelor interesate neprezente: Agenția Proprietății Publice, Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică și SA „De Prelucrare a Semințelor Porumb”.

Aprecierea instanței

35. Audiind participanții prezenți la proces, studiind materialele cauzei, instanţa de judecată admite parțial cererea de chemare în judecată înaintată de SRL„Linacor” către Primăria mun.Bălți și Consiliul mun.Bălți, persoane terțe Agenția Proprietății Publice, Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică, SRL„Sipuș”, SA„De Prelucrare a Semințelor Porumb Porumb”, cu privire la anularea actelor administrative și obligarea emiterii actului administrativ, din următoarele considerente.

36. Conform prevederilor art.218 Codul administrativ, *examinarea şi soluţionarea în fond a acţiunii în contencios administrativ are loc conform prevederilor Codului de procedură civilă, cu următoarele excepţii: a) examinarea şi soluţionarea acţiunii în contencios administrativ are loc în şedinţă publică, iar în cazuri de excepţie stabilite de lege – în şedinţă închisă. Participanţii la proces se citează; în citaţie se comunică locul, data şi ora şedinţei. Dacă participanţii la proces convin de comun acord, examinarea şi soluţionarea acţiunii în contencios administrativ are loc în procedură scrisă; b) instanţa de judecată acceptă probele prezentate după termenul stabilit în faza de pregătire pentru examinarea în fond a acţiunii în contencios administrativ, numai dacă participanţii la proces justifică şi probează imposibilitatea prezentării probelor în termenul stabilit de instanţă; c) participanţii la proces care s-au prezentat cel puţin o dată în şedinţa de judecată pe parcursul examinării acţiunii în contencios administrativ sau au efectuat acte de procedură în contextul examinării acţiunii în contencios administrativ nu pot invoca lipsa citaţiei pentru efectuarea actelor de procedură la o dată ulterioară; d) neprezentarea la şedinţa de judecată, fără motive temeinic justificate, a participanţilor şi/sau a reprezentanţilor lor nu împiedică soluţionarea acţiunii în contenciosul administrativ.*

37. Conform prevederilor art.130 alin.(1) Codul de procedură civilă, *instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi*

interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Alin.(2) *Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor*. Alin.(3) *Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.*

38. Potrivit art.189 alin.(1) Codul administrativ, *orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrative.*

39. Prin prisma Codului administrativ, instanța de judecată, nu verifică numai legalitatea unui act administrativ, ci realizează verificarea exercitării de către autoritatea publică a întregii activități administrative aferente emiterii unui act administrativ, operațiuni administrative, realizarea dreptului discreționar. Prin drept discreționar al autorității publice înțelegem pe de o parte puterea pe care o are, autoritatea publică, în baza legii, să hotărască fie necesitatea actului însuși, fie cuprinsul lui, fie momentul alcătuirii lui, în funcție de interesul general pe care trebuie să-l satisfacă continuu și permanent serviciul public și pe de altă parte 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. Astfel, instanța de judecată analizează dacă, în procesul activității sale decizionale, materializată prin totalitatea actelor administrative individuale și normative, a contractelor administrative, a actelor reale, precum și a operațiunilor administrative, autoritatea publică a realizat dreptul discreționar: 1) cu respectarea limitelor de competență și regulilor de procedură instituite de lege; 2) cu luarea în considerare a tuturor faptelor relevante; 3) conform scopului acordat prin lege.

40. Prin prisma art.225 alin.(2) Codul administrativ, verificarea de către instanța de judecată exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreţionar se limitează la faptul dacă autoritatea publică: a) și-a exercitat dreptul discreţionar – se constată faptul acțiunii/inacțiunii autorității publice; b) a luat în considerare toate faptele relevante – circumstanță care se referă la verificarea legalității în fond al activității autorității administrative; c) a respectat limitele legale ale dreptului discreţionar, și d) și-a exercitat dreptul discreţionar conform scopului acordat prin lege – circumstanțe care se referă la respectarea condițiilor de ordin procedural și a regulilor în materia competenței stabilite de lege.

41. Suplimentar, la capitolul verificării legalității exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreționar, urmează a fi verificat faptul respectării prevederilor art.137 Cod administrativ, care stabilește că, în exercitarea dreptului discreționar atribuit, autoritățile publice trebuie să acționeze: 1) cu bună-credință, 2) în limitele legal stabilite și 3) cu respectarea scopului pentru care le-a fost acordat dreptul.

42. În raport cu obiectul prezentei acțiuni în contencios administrativ, instanța de judecată constată cu certitudine următoarele circumstanțe de fapt și temeiuri drept.

43. Potrivit informației din Registrul bunurilor imobile anexată la materialele cauzei urmează că terenul pentru construcții numărul cadastral *****cu suprafața de 9.9573 ha, cota-parte 1.0, amplasat în *****, aparține cu drept de proprietate Administrației Publice Locale (f.d.74-88, 126-141 Vol.I).

44. Potrivit aceleiași informații din Registrul bunurilor imobile, construcțiile cu numerele cadastrale *****, precum și cota-parte de 29,26% din construcția cu numărul cadastral

***** amplasate în *****, aparțin cu drept de proprietate SRL„Linacor” (f.d.74-78, 126-141 Vol.I).

45. În scopul folosirii bunurilor imobile ce-i aparțin cu drept de proprietate, la data de 07.05.2015 în temeiul deciziei Consiliului mun.Bălți nr.4/55 din 30.04.2015, SRL„Linacor” a încheiat cu Primăria mun.Bălți contractul de arendă nr.158 din 07.05.2015 prin care primul a închiriat porțiunea de teren în proporție de 70% din suprafața totală de 106 767 m^2 a terenului cu numărul cadastral ***** situat în ***** (f.d.19-24, 146-147 Vol.I).

46. Ulterior, la data de 15.07.2016, între Primăria mun.Bălți și SRL„Linacor” a fost încheiat Acordul de modificare și completare a Contractului de arendă nr.158 din 07.05.2015, prin care a fost modificată durata contractului de arendă, termenul arendei fiind prelungit până la data de 17.05.2036 (f.d.21–22 Vol.I).

47. Prin cererea adresată Primarului mun.Bălți, înregistrată la Primăria mun.Bălți la 28.02.2025, SRL„Linacor” a solicitat cumpărarea terenului aferent bunurilor imobile (depozite, secții de producere, etc) parte fabrica de producere semințe de porumb din municipiul Bălți, numerele cadastrale ***** cu o suprafață de 7,6308 ha, situat în ***** (f.d.12-13 , 123-124 Vol.I).

48. Prin răspunsul Primăriei mun.Bălți nr.Z-102 din 06.03.2025, Primăria municipiului Bălți a adus la cunoștința SRL„Linacor” faptul că în conformitate cu art.53 alin.(5) lit.c^1) din Legea Parlamentului nr.121 din 04.05.2007, terenurile proprietate publică, date în arendă/în superficie nu pot fi privatizate. Totodată, terenul solicitat deține contractul de arendă înregistrat cu nr.158 din 07.05.2015 valabil până la data de 17.05.2036. Suplimentar, s-a adus la cunoștință faptul că conform datelor actualizate din Registrul bunurilor imobile, la capitolul III, grevarea drepturilor patrimoniale asupra bunurilor, SC„Linacor”SRL sunt instituite interdicții (f.d.14 ,122 Vol.I).

49. La data de 11.04.2025 SRL„Linacor” a depus o cerere prealabilă pe numele Primarului mun.Bălți și Consiliului municipal Bălți prin care a solicitat anularea actului administrativ individual defavorabil și anume decizia Primarului municipiului Bălți nr.Z-102 din 06.03.2025 și adoptarea în conformitate cu prevederile Legii nr.1308 din 25.07.1997 cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, a deciziei de vânzare a terenului cu numărul cadastral *****aferent bunurilor imobile privatizate care aparțin SC„Linacor”SRL și încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu SRL„Linacor” în privința acestuia (f.d.15-17, 111-113, 116-118 Vol.I).

50. Prin răspunsul nr.P03-12/1133 din 07.05.2025, Primăria municipiului Bălți la cererea prealabilă nr.03-12/1133 din 11.04.2025 cu privire la anularea actului administrativ care a servit drept răspuns la cererea nr.Z-102 din 06.03.2025 cu privire la procurarea terenului aferent bunurilor imobile (depozite, secții de producere, etc) parte fabrica de producere de semințe de porumb din str.Boris Glavan 1, din mun.Bălți cu numerele cadastrale ***** cu suprafața de 7,6308 ha, suplimentar a reamintit că terenul solicitat de SRL„Linacor” deține contractul de arendă înregistrat cu nr.158 din 07.05.2015 valabil până la 17.05.2036, comunicând faptul că în conformitate cu art.53 alin.(5) lit.c^1) din Legea Parlamentului nr.121 din 04.05.2007, terenurile proprietate publică, date în arendă/în superficie nu pot fi privatizate și anularea nu poate fi aplicată. Deci, referitor la solicitarea cu privire la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a pământului menționat la preț normativ nu este posibilă (f.d.18 Vol.I).

51. Prin scrisoarea din 02.06.2025, Consiliul municipal Bălți a comunicat SRL„Linacor” despre faptul că cererea adresată Consiliului municipal Bălți înregistrată în instituția primăriei cu nr.03-12/148 din 11.04.2025 cu privire la anularea actului administrativ care a servit drept

răspuns la cererea nr.Z-102 din 06.03.2025 cu privire la procurarea terenului aferent bunurilor imobile (depozite, secții de producere etc) parte fabrica de producere de semințe de porumb din str.Boris Glavan 1 din mun.Băălți, cu numerele cadastrale *****cu suprafața de 7,6308 ha, s-a adus la cunoștința SRL„Linacor” că va fi examinată în cadrul ședinței Consiliului municipal Bălți (f.d.120 Vol.I).

52. Prin decizia Consiliului municipal Bălți nr.8/46 din 24.06.2025 „Cu privire la examinarea cererii prealabile SC„Linacor”SRL, înregistrate la Primăria mun.Bălți cu nr.03-12/148 din 11.04.2025”, s-a respins cererea prealabilă SC„Linacor”SRL înregistrată la Primăria mun.Bălți cu nr.03-12/148 din 11.04.2025, privind înstrăinarea terenului aferent bunurilor proprietate privată amplasat pe str.Boris Glavan 1 (număr cadastral 0300212.043) la prețul normativ (f.d.47, 187 Vol.I).

53. La data de 16.06.2025 SRL„Linacor” a înaintat prezenta cerere de chemare în judecată în ordinea contenciosului administrativ, solicitând anularea actelor administrative individuale defavorabile emise de Primarul/Primăria mun.Bălți cu nr.Z-102 din 06.03.2025 și nr.P03-12/1133 din 02.05.2025 cât și deciziei Consiliului local Bălți nr.8/46 din 24.06.2025 prin care s-a respins cererea SRL„Linacor” din 11.04.2025 privind înstrăinarea terenului aferent bunurilor cu drept de proprietate privată ca ilegale și nemotivate, obligarea Primăriei/Primarului și Consiliului mun.Bălți de a emite actul administrativ individual favorabil privind înstrăinarea terenului aferent bunurilor cu drept de proprietate privată SRL„Linacor” în condițiile Legii nr.1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ al pământului și hotărârea Guvernului nr.671 din 25.09.2024 Anexa nr.3 privind aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, conform cererii privind regularizarea pretențiilor din 13.11.2025 (f.d.99-106 Vol.I).

54. În conformitate cu art.14 alin.(1) din Legea privind administrația publică locală nr.436-XVI din 28.12.2006, *consiliul local are drept de iniţiativă şi decide, în condiţiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepţia celor care ţin de competenţa altor autorităţi publice.*

55. În temeiul art.16 alin.(1) din Legea privind administrația publică locală, *consiliul local se întruneşte în şedinţă ordinară o dată la 3 luni, la convocarea primarului, cu excepţia primei şedinţe*. Alin.(2) *Consiliul local se poate întruni în şedinţă extraordinară, cu ordinea de zi propusă, ori de cîte ori este necesar, la cererea primarului sau a cel puţin o treime din numărul consilierilor aleşi*. Alin.(5) *Convocarea consiliului local se face prin dispoziţie a primarului sau, în cazul în care acesta se află în imposibilitatea de a convoca consiliul, a viceprimarului. Dacă primarul sau viceprimarul refuză convocarea consiliului local, cu ordinea de zi propusă, acesta este convocat de un grup de cel puţin o treime din consilierii aleşi. În înştiinţarea convocării în şedinţă, care se expediază consilierilor, se indică ordinea de zi, data, ora şi locul desfăşurării şedinţei.*

56. La fel, art.18 alin.(1) și art.19 alin.(4) din Legea enunțată, prevăd că, *şedinţa consiliului se desfăşoară conform ordinii de zi propuse de primar sau de consilierii care, în condiţiile art.16, au cerut convocarea lui. Deciziile privind aprobarea bugetului local, administrarea bunurilor proprietate a satului (comunei), oraşului (municipiului), stabilirea cuantumului taxelor şi impozitelor locale, planificarea dezvoltării localităţilor şi amenajării teritoriului, asocierea cu alte consilii, instituţii publice din ţară sau din străinătate se adoptă cu votul majorităţii consilierilor aleşi.*

57. Conform art.26 alin.(1) din Legea privind administrația publică locală, *primarul este autoritatea reprezentativă a populaţiei unităţii administrativ-teritoriale şi executivă a*

consiliului local. El participă la şedinţele consiliului local şi are dreptul să se pronunţe asupra tuturor proiectelor şi problemelor supuse dezbaterilor, fără drept de vot.

58. Potrivit art.29 alin.(1), lit.a,),a[1]),g) din Legea privind administrația publică locală, *pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întîi, stabilite la art.4 alin.(1) din Legea privind descentralizarea administrativă, primarul exercită în teritoriul administrat următoarele atribuţii de bază: a) asigură executarea deciziilor consiliului local; a[1]) încheie, în baza deciziei consiliului local şi în condiţiile legii, acte juridice de administrare sau de dispoziţie privind bunurile domeniului public sau privat al satului (comunei), oraşului (municipiului) respective; g) răspunde de inventarierea şi administrarea bunurilor domeniului public şi celui privat ale satului (comunei), oraşului (municipiului), în limitele competenţei sale;* Alin.(2) *Primarul, în calitatea sa de autoritate publică locală executivă, exercită şi alte atribuţii prevăzute de legislaţia în vigoare sau încredinţate de consiliul local.*

59. Conform art.4 alin.(1) din Legea privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pământului nr.1308-XIII din 25.07.1997 (în vigoare la data depunerii cererii de cumpărare a terenului), *terenurile proprietate publică se împart în terenuri proprietate de stat şi terenuri proprietate a unităţilor administrativ-teritoriale, delimitarea cărora se stabileşte prin lege*. Alin.(2) *Vînzarea-cumpărarea terenurilor din domeniul privat al unităţilor administrativ-teritoriale se efectuează de către autorităţile administraţiei publice locale la decizia consiliului respectiv, iar a terenurilor din domeniul privat al statului – de către Agenţia Proprietăţii Publice. Vînzătorul soluţionează toate problemele referitoare la construcţiile, instalaţiile inginereşti, plantaţiile multianuale şi la alte bunuri imobile amplasate pe aceste terenuri*. Alin.(5) *Vînzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică se efectuează astfel: a) cumpărătorul (persoană fizică sau persoană juridică) depune la primăria municipiului, oraşului, satului (comunei) sau, după caz, la organul împuternicit de Guvern o cerere de cumpărare a terenului; b) primarul municipiului, oraşului, satului (comunei), în baza deciziei prevăzute la alin.(2), sau, după caz, organul împuternicit de Guvern examinează, în termen de o lună, cererea cumpărătorului, aprobă planul geometric al terenului, elaborat în modul stabilit de legislaţie, în baza schemei terenului, de către serviciul specializat al autorităţii administraţiei publice locale sau, după necesitate, de întreprinderea licenţiată în domeniul urbanismului, determină preţul terenului (sectorului de teren), încheie contractul de vînzare-cumpărare şi stabileşte termenul de achitare a plăţii; c) cumpărătorul achită, în termen de o lună, suma egală cu preţul normativ al pămîntului prevăzut pentru destinaţia respectivă. În cazul vînzării-cumpărării terenului prin concurs sau la licitaţie, preţul acestuia nu poate fi mai mic decît preţul normativ al pămîntului; d) contractul de vînzare-cumpărare se autentifică notarial; e) noul deţinător de teren prezintă contractul de vînzare-cumpărare şi planul geometric al terenului la organul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate este situat terenul pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra lui.*

60. Aceiași normă alin.(6)-(8) prevede că, (6) *Dreptul de proprietate asupra terenului se dobîndeşte în momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile*. (7) *Autoritatea administraţiei publice locale trece, în termen de 10 zile, noul deţinător în registrul cadastral al deţinătorilor de teren şi informează despre aceasta organul fiscal teritorial*. (8) *La încheierea contractelor de vînzare-cumpărare a terenului, autoritatea administraţiei publice locale poate stabili unele restricţii (servituţi) pe care proprietarii vor fi obligaţi să le respecte.*

61. Raportând normele legale menționate la circumstanțele de fapt stabilite în cauză, instanța de judecată reține că reclamantul SRL„Linacor” s-a adresat Primarului mun.Bălți cu o cerere privind cumpărarea terenului aferent bunurilor imobile (depozite, secții de producere etc.), care fac parte din fabrica de producere a semințelor de porumb din mun.Bălți, cu numerele cadastrale ***** cu suprafața totală de 7,6308 ha, situat în ***** nr.1 (f.d.12, Vol.I).

62. Din materialele cauzei rezultă că asupra cererii de cumpărare a terenului aferent, înaintate de reclamant, s-a pronunțat Primăria mun.Bălți, prin răspunsul nr.Z-102 din 06.03.2025, prin care a fost respinsă cererea de cumpărare a terenurilor aferente construcțiilor aflate în proprietatea privată a reclamantului (f.d.14 Vol.I).

63. Nefiind de acord cu răspunsul menționat, SRL„Linacor” a înaintat o cerere prealabilă atât către Primarul mun.Bălți, cât și către Consiliul mun.Bălți, solicitând anularea actului administrativ individual defavorabil, și anume a răspunsului Primăriei mun.Bălți cu nr.Z-102 din 06.03.2025 și nr.P03-12/1133 din 02.05.2025. Totodată, reclamantul a solicitat adoptarea, în conformitate cu prevederile Legii nr.1308 din 25.07.1997 cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, a unei decizii privind vânzarea terenului cu numărul cadastral ***** aferent bunurilor privatizate care aparțin SRL„Linacor”, precum și încheierea contractului de vânzare-cumpărare a acestui teren cu reclamantul (f.d.15–16, vol. I).

64. Instanța constată că asupra cererii prealabile înaintate de reclamant s-a pronunțat Primăria mun.Bălți prin răspunsul/decizia nr.P03-12/1133 din 07.05.2025, prin care a fost respinsă cererea prealabilă formulată de SRL„Linacor” (f.d.18, Vol.I).

65. În acest context, instanța de judecată relevă că, deși cererea reclamantului SRL„Linacor” din 28.02.2025 de procurare a terenului cât și cererea prealabilă din 11.04.2025 au fost adresate Primarului mun.Bălți, potrivit normelor legale menționate, competența de a decide asupra cererilor privind vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică a unității administrativ-teritoriale aparține consiliului local, în calitate de autoritate deliberativă a administrației publice locale. Primarul nu este învestit cu competența de a decide asupra unor asemenea cereri, atribuțiile sale limitându-se la examinarea cererii și a documentelor prezentate din punct de vedere procedural, evaluarea posibilității vânzării terenului solicitat, precum și la înaintarea către consiliul local a materialelor necesare pentru adoptarea unei decizii în acest sens. Ulterior, primarul are obligația de a asigura executarea deciziilor adoptate de consiliul local privind administrarea și înstrăinarea bunurilor din domeniul public sau privat al unității administrativ-teritoriale.

66. Prin urmare, în urma analizei circumstanțelor de fapt ale cauzei și a cadrului normativ aplicabil, instanța de judecată constată că răspunsurile/deciziile nr.Z-102 din 06.03.2025 și nr. P03-12/1133 din 07.05.2025 au fost emise cu încălcarea competenței autorităților administrației publice locale, fiind adoptate cu încălcarea competenței de a examina și de a decide asupra chestiunii litigioase care aparține în mod exclusiv Consiliului municipal Bălți, în calitate de autoritate deliberativă a administrației publice locale, motiv pentru care acestea urmează a fi anulate.

67. Potrivit prevederilor art.206 alin.(1) lit.b) Cod administrativ, *o acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare).*

68. Instanța de judecată constată cu certitudine că, la caz, reclamantul înaintează inclusiv pretenții materializatoare a acțiunii în obligare.

69. În temeiul prevederilor art.206 alin.(1) lit.b) Cod administrativ, reclamantul SRL„Linacor” solicită obligarea Primăriei/Primarului și Consiliului mun.Bălți de a emite actul administrativ individual favorabil privind înstrăinarea terenului aferent bunurilor cu drept de proprietate privată SRL„Linacor” în condițiile Legii nr.1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ al pământului și hotărârea Guvernului nr.671 din 25.09.2024 Anexa nr.3 privind aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente.

70. Instanța constată că terenul aferent construcțiilor reclamantului a fost transmis în arendă în temeiul contractului de arendă nr.158 din 07.05.2015, încheiat între Primăria municipiului Bălți și SRL„Linacor”, contract valabil până la data de 17.05.2036 (f.d.119–120, Vol.I).

71. La caz, contractul de arendă încheiat între părți este un act juridic valabil, neanulat, ne rezoluționat, care își produce efectele juridice asupra raporturilor funciare dintre reclamant și autoritatea publică locală, perioada arendei fiind stabilită de părți până în anul 2036.

72. Examinând materialele cauzei, instanța constată că reclamantul SRL „Linacor” este proprietarul unor construcții amplasate pe terenul proprietate publică a municipiului Bălți, teren în raport cu care, în temeiul deciziei Consiliului municipal Bălți nr.4/55 din 30.04.2015, au fost perfectate relații funciare și anume contractul de arendă nr.158 din 07.05.2015.

73. Potrivit art.53 Legea privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice nr.121-XVI din 04.05.2007, *privatizarea terenurilor aferente bunurilor care se privatizează şi bunurilor private se efectuează în conformitate cu prezenta lege, cu legislaţia funciară şi cu alte acte legislative. Procedura privatizării lor se stabileşte prin regulament, aprobat de Guvern*. Alin.(2) *Actele în al căror temei proprietarii de bunuri privatizate sau de întreprinderi private deţin în posesiune şi folosinţă terenurile aferente lor, cu excepţia contractelor de arendă, se anulează, iar rectificarea înregistrării în registrul bunurilor imobile se efectuează la cererea organului abilitat cu dreptul de administrare a terenului.* Alin.(3) *După privatizarea de către două sau mai multe persoane a tuturor părţilor (încăperilor nelocuibile) ale clădirii sau ale construcţiei, coproprietarii acesteia sînt în drept: a) să încheie contract de locaţiune a terenului aferent bunului privatizat; sau b) să dobîndească în proprietate comună pe cote-părţi terenul respectiv*. Alin.(4) *La privatizarea terenului aferent bunului privatizat, cumpărătorului nu i se transmite şi dreptul de proprietate asupra obiectivelor infrastructurii inginereşti care se folosesc pentru asigurarea necesităţilor publice.* Alin.(5) *Nu pot fi privatizate terenurile: a) din domeniul public; b) aferente bunurilor din rezervele de stat, din rezervele de mobilizare sau aferente bunurilor obiectivelor de protecţie civilă nepasibile de privatizare; c) poluate cu substanţe chimice sau radioactive ori infectate cu preparate biologice periculoase; c[1]) terenurile proprietate publică, date în arendă/în superficie; d) care, potrivit unor alte acte legislative, nu pot fi înstrăinate.*

74. Această normă legală este imperativă și constituie un impediment expres pentru orice acțiune de emitere a unui act administrativ de vânzare a terenului aflat în superficie. Norma legală menționată, limitează dreptul autorităților administrației publice locale de a dispune de terenurile respective prin acte de înstrăinare (vânzare) chiar dacă persoanele interesate sunt titulari ai dreptului de superficie. În consecință, terenurile asupra cărora există un drept de superficie valabil nu poate face obiectul privatizării întrucât dispoziția legală nu prevede excepții în acest sens.

75. Instanța remarcă că contractul de arendă încheiat între părți, prin care terenul a fost dat în arendă, stabilește cadrul juridic actual al terenului, iar acest act juridic rămâne valabil și produce efecte obligatorii până la modificarea sau încetarea sa în condițiile legii.

76. Instanța indică faptul că orice obligație a autorității publice de a emite un act de vânzare ar intra în conflict cu actul juridic existent și cu prevederile legale, creând o situație juridică imposibil de executat.

77. În temeiul art.53 Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr.121-XVI din 04.05.2007, reclamantul nu poate pretinde vânzarea terenului, deoarece dreptul de superficie existent împiedică transformarea terenului în proprietate privată, iar autoritatea publică nu poate fi obligată să adopte un act contrar legii și contrar actului juridic anterior neanulat.

78. Ca urmare, instanța remarcă că contractul de arendă încheiat între părți rămâne actul care reglementează situația terenului în litigiu, act care împreună cu interdicția legală de privatizare prevăzută de art.53 alin.(5) lit.c[1]) Legea 121/2007, împiedică emiterea actului solicitat, motiv pentru care cererea de chemare în judecată este lipsită de temei juridic și urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

79. Instanța reține că, potrivit art.53 alin. (5) lit. c[1]) din Legea nr. 121-XVI din 04.05.2007 privind administrarea și dezetatizarea proprietății publice, nu pot fi supuse privatizării terenurile proprietate publică care sunt date în arendă sau în superficie. Norma respectivă are caracter imperativ și instituie o interdicție expresă privind privatizarea terenurilor aflate sub un asemenea regim juridic. De asemenea, instanța constată că contractul de arendă nr. 158 din 07.05.2015 nu a fost anulat. În lipsa anulării acestuia, actul produce în continuare efecte juridice, iar instanța este obligată să îl considere valabil și obligatoriu.

80. Mai mult, asupra chestiunii cu privire la vânzarea terenului în litigiu s-a expus și Oficiul Teritorial al Cancelariei de Stat prin răspunsul nr.1306/OT1-290 potrivit căruia s-a menționat că norma prevăzută la alin.(5) lit.c[1]) din Legea nr.121/2007, limitează dreptul autorităților administrației publice locale de a dispune de terenurile respective prin acte de înstrăinare (vânzare) chiar dacă persoanele interesate sunt titulari ai dreptului de superficie. În consecință, terenurile asupra cărora există un drept de superficie valabil (indiferent dacă este constituit prin contract sau născut legal) nu pot face obiectul privatizării (f.d.60-61 Vol.I).

81. Prin urmare, instanța reține că orice act de înstrăinare încheiat cu nerespectarea acestei interdicții imperative este lovit de nulitate absolută, deoarece contravine interesului public de conservare a patrimoniului unităților administrativ-teritoriale. Existența dreptului de superficie nu reprezintă un temei pentru obligarea autorității la vânzare, ci, din contra, constituie un impediment legal la privatizare conform actualului cadru normativ.

82. Astfel, simpla calitate de superficiar oferă posesorului doar dreptul de folosință asupra terenului pe durata existenței construcției, fără a genera un drept de preemțiune sau o obligație corelativă a statului de a transmite dreptul de proprietate. Orice interpretare contrară ar goli de conținut prevederile art.53 alin.(5) lit.c[1]) din Legea nr.121/2007, care urmărește tocmai evitarea dezetatizării terenurilor pe care sunt deja constituite astfel de sarcini.

83. În acest context, eventualele acte administrative sau contracte care vizează vânzarea-cumpărarea terenului în cauză apar ca fiind viciate, Oficiul Teritorial al Cancelariei de Stat confirmând prin avizul său nelegalitatea procedurii de privatizare în condițiile existenței unui drept de superficie activ.

84. Prin urmare, emiterea actului administrativ de înstrăinare a terenului în pofida existenței dreptului de superficie constituie o încălcare directă a normelor de drept material menționate. Întrucât legea specială (Legea nr.121/2007) instituie o interdicție clară de privatizare pentru această categorie de terenuri, orice contract de vânzare-cumpărare încheiat în aceste condiții este lovit de nulitate absolută.

85. În aceste circumstanțe, instanța constată că cererea de obligare a pârâților la emiterea unei decizii de vânzare a terenului este lipsită de temei juridic, întrucât contravine cadrului normativ aplicabil și situației juridice existente.

86. Într-o altă ordine de idei, pe terenul cu numărul cadastral *****care aparține cu drept de proprietate Administrației Publice Locale, sunt amplasate bunuri imobile înregistrate cu drept de proprietate pe numele mai multor proprietari (f.d.28–34, 71–88, 126–141, Vol.I).

87. Prin urmare, având în vedere cele relatate, instanța reține că terenul în cauză nu a fost supus procedurii de delimitare stabilite în temeiul Legii privind delimitarea proprietății publice nr.29 din 05.04.2018, or până la finalizarea lucrărilor cadastrale de separare și formare a unor bunuri imobile distincte pentru fiecare proprietar de construcție, terenul este considerat un bun complex, cu regim juridic nedeterminat, care nu poate fi înstrăinat parțial sau total către un singur solicitant prin negociere directă.

88. Această concluzie derivă din imperativul respectării drepturilor tuturor titularilor de bunuri imobile amplasate pe terenul respectiv. Admiterea unei solicitări de înstrăinare în absența delimitării ar duce la încălcarea prevederilor legale care instituie obligativitatea consultării și coordonării limitelor cu proprietarii adiacenți și deținătorii de construcții.

89. Drept consecință a circumstanțelor de fapt constatate, raportate la cadrul legal aplicabil la caz, instanța va respinge ca fiind neîntemeiată, cererea înaintată de SRL„Linacor” cu privire la obligarea Primăriei/Primarului și Consiliului mun.Bălți de a emite actul administrativ individual favorabil privind înstrăinarea terenului aferent bunurilor cu drept de proprietate privată.

90. Potrivit prevederilor art.224 alin.(1) Cod administrativ, *examinînd acţiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri: a) în baza unei acţiuni în contestare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual, precum şi o eventuală decizie de soluţionare a cererii prealabile, dacă acestea sînt ilegale şi prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale; b) în baza unei acţiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă şi obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenţiei reclamantului de emitere a actului este întemeiată; c) în baza unei acţiuni în realizare, obligă la acţiune, tolerare sau inacţiune, dacă o astfel de pretenţie a reclamantului este întemeiată; d) în baza unei acţiuni în constatare, constată existenţa sau inexistenţa 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 acţiuni 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 acţiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condiţiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit.a)–e).*

91. Raportând prevederile legale citate la circumstanțele cauzei, instanța reține că pretenția reclamantului SRL „Linacor” formulată în cadrul acțiunii în obligare, prin care s-a solicitat obligarea autorității publice la adoptarea unei decizii de vânzare a terenului cu numărul

cadastral ***** aferent bunurilor imobile aflate în proprietatea sa, la prețul normativ, nu întrunește condițiile prevăzute de lege pentru a fi admisă.

92. Instanța constată că, în cadrul contenciosului administrativ, obligarea autorității publice la emiterea unui act administrativ individual este posibilă doar în situația în care reclamantul demonstrează existența unui drept subiectiv clar și neechivoc la emiterea actului solicitat, precum și caracterul nejustificat al refuzului autorității publice. Or, în speță, materialele cauzei nu confirmă existența unei obligații legale directe a autorității deliberative de a adopta în mod obligatoriu o decizie de înstrăinare a terenului solicitat în condițiile indicate de reclamant, întrucât o asemenea decizie presupune exercitarea atribuțiilor discreționare ale autorității administrației publice locale în administrarea bunurilor proprietate publică.

93. În aceste condiții, instanța apreciază că nu sunt întrunite temeiurile legale pentru obligarea Consiliului municipal Bălți la adoptarea unei decizii privind vânzarea terenului în favoarea reclamantului.

94. Prin urmare, având în vedere caracterul neîntemeiat al acțiunii în obligare formulate de SRL„Linacor”, instanța va respinge și capătul de cerere privind anularea Deciziei Consiliului municipal Bălți nr.8/46 „Cu privire la examinarea cererii prealabile SRL„Linacor”, prin care a fost respinsă cererea prealabilă a reclamantului, înregistrată la Primăria mun. Bălți cu nr.03-12/148 din 11.04.2025, referitoare la înstrăinarea terenului aferent bunurilor proprietate privată amplasate pe str. Boris Glavan nr.1, cu numărul cadastral ***** la prețul normativ.

95. Drept consecință a circumstanțelor de fapt constatate, raportate la cadrul legal aplicabil la caz, instanța de judecată va admite parțial cererea de chemare în judecată înaintată de SRL„Linacor” către Primăria mun.Bălți și Consiliul mun.Bălți, persoane terțe Agenția Proprietății Publice, Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică, SRL„Sipuș”, SA„De Prelucrare a Semințelor Porumb Porumb”, cu privire la anularea actelor administrative și obligarea emiterii actului administrativ, cu anularea răspunsurilor/deciziilor Primăriei mun.Bălți nr.Z-102 din 06.03.2025 și nr.P03-12/1133 din 07.05.2025. În rest acțiunea se respinge.

96. În conformitate cu art.224 Cod administrativ, art.238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se admite parțial cererea de chemare în judecată înaintată de SRL„Linacor” către Primăria mun.Bălți și Consiliul mun.Bălți, persoane terțe Agenția Proprietății Publice, Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică, SRL„Sipuș”, SA„De Prelucrare a Semințelor Porumb Porumb”, cu privire la anularea actelor administrative și obligarea emiterii actului administrativ.

Se anulează răspunsurile/deciziile Primăriei mun.Bălți nr.Z-102 din 06.03.2025 și nr.P03-12/1133 din 07.05.2025.

În rest cererea se respinge.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Bălţi, sediul Central.

Motivarea apelului se prezintă la Curtea de Apel Nord în termen de 30 de zile de la data notificării hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la Judecătoria Bălți, sediul Central

Președintele ședinței,
Judecător **Eduard BALAN**