Prima instanță: Judecătoria Orhei, sediul central (judecător: Alina Balan)
Dosarul nr. 3a-118/25 (2-22122649-03-3a-22072025)

CURTEA DE APEL NORD
Colegiul civil și de contencios administrativ

D E C I Z I E

23 decembrie 2025 mun. Bălți
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător Elena Grumeza
Judecători: Svetlana Ghercavii, Natalia Costaș
Grefier Lilia Burlacu

examinând în ședință publică, apelul declarat de Primăria mun. Orhei și Consiliul m. Orhei",

în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată (concretizată) formulată de SRL „Pietrișcom" către Primarul mun. Orhei și Consiliul mun. Orhei privind anularea Deciziei nr.1.19 din 02.03.2018 și a Deciziei nr.13.1 din 12.12.2018 și anularea răspunsului primarului mun. Orhei nr.02/1-23-162 din 25 ianuarie 2022,

împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul central din 18 martie 2025, -

c o n s t a t ă:

Pretentiile reclamantului:

La 19 august 2022, SRL „Pietrișcom" prin intermediul avocatului Vlaicu Vlad s-a adresat cu acțiune împotriva Consiliului municipal Orhei și Primarului municipiului Orhei cu privire la declararea nulității deciziei consiliului municipal Orhei nr. 1.19 din 02.03.2018; deciziei 13.1. din 12.12.2018; emiterea unei noi decizii cu plata pentru folosirea terenului litigios de 2% din prețul normativ al pământului; modificarea p. 2.1 al contractului de posesie și folosință a terenului nr. 205 din 12 decembrie 2018 din 8,2 % din prețul normativ al pământului în 2%, declararea ca ilegal al răspunsului nr. 02/1-23-1644.

În motivarea acțiunii, reclamantul a invocat că prin Decizia nr. 13.9 din 27 decembrie 2013 Consiliul orășenesc Orhei a intrat în posesia SRL „Pietrișcom" terenul cu suprafața de 14,2277 ha, situat în or. Orhei, str. Costișei 51, cu achitarea pentru folosirea terenului în mărime de 1% din prețul normativ al terenului, iar în baza deciziei nr. 13.9 din 27.12.2013 a fost semnat contractul de posesie a

terenului nr. 168 lin 01 ianuarie 2014 până la 01.01.2020, contract încheiat între Primarul or. Orhei şi SRL „Pietrișcom”, fiind semnat şi borderoul de calcul a plăţii pentru folosirea terenului.

Remarcă reclamantul că contrar înțelegerilor anterioare, odată cu venirea în calitate de Primar a lui Ilan Şor, sub presiuni imense, la 19 februarie 2018 s-a încheiat un acord „amiabil” prin care s-a reziliat contractul de folosință a terenului, iar peste câteva zile Consiliul mun. Orhei emite decizia nr.1.19 din 02.03.2018 prin care s-a acordat fix acelaşi teren dar deja la un preţ de 8 ori mai mare, de 8,2 % din preţul normativ al pământului.

Susține că cu toate că exista decizia nr. 1.19 din 2 martie 2018 a Consiliului mun. Orhei, acesta a mai emis o decizie nr. 13.1 din 12 decembrie 2018 prin care s-a mai stabilit încă odată preţul pentru arenda aceluiași teren la un preţ de 8 ori mai mare, de 8,2 % din preţul normativ al pământului. La 12 decembrie 2018 SRL „Pietrișcom”, fiind sub ameninţarea de sistare a activităţii, a fost obligată de a încheia contractul nr. 205 la un preţ ce depăşeşte de 8 ori plata iniţială.

Respectiv, SRL „Pietrișcom” a reziliat „benevol” contractul în curs cu un preţ de 1 % din valoarea normativă a terenului şi a semnat altul la un preţ de 8,2 % din valoarea normativă a terenului. Având la bază contractul pentru atribuirea în folosinţă a sectoarelor de subsol pentru extragerea (substanţelor minerale utile nr. 140 din 29 mai 2013 şi actul de confirmare a perimetrului minier, Coinsiliul municipal Orhei prin decizia nr. 1.19 din 02.03.2018 şi decizia Consiliului municipal Orhei nr. 13.1 din 12.12.2018 a transmis terenul proprietate publică, cu suprafaţa de 14,2277 ha, cu mod de folosinţă pentru exploatări miniere, pe termen de până la 12 decembrie 2038, în posesia şi folosinţa SRL „Pietrișcom”, pentru exploatarea zăcămintelor de substanţă minerale utile, cu toate că nu se finisase contactul precedent, SRL „Pietrișcom” putând activa în continuare în baza acestuia.

Indică reclamantul că normele juridice prevăd expres că atribuirea în folosinţă a subsolului ține de competenţa Ministerului Mediului, iar transmiterea în folosinţă a terenului ţine de competenţa autorităţilor administraţiei publice locale. La caz, rezultă că dacă la data de 29 mai 2013, între Ministerul Mediului şi SRL „Pietrișcom” a fost încheiat contractul pentru atribuirea în folosinţă a sectoarelor de subsol pentru extragerea substanţelor minerale utile nr. 140, obiectul acestuia fiind transmiterea în folosinţă a sectorului de subsol (zăcământul de calcar pentru construcţie „Slobodca”), cu suprafaţa de 11 ha, pentru extragerea calcarului pe perioada exploatării, beneficiarul, în conformitate cu pct. 4.9 al acestuia urma în decurs de 2 ani să obţină în posesie parţial sau în întregime suprafaţa de teren care

se încadrează în limitele perimetrului minier al zăcământului.

Constată partea reclamantă că prezumţia discriminării directe în realizarea dreptului de desfăşurare a activităţii de întreprinzător (la stabilirea plăţilor locale) a fost instituită. Consideră că tratamentul diferit se manifestă prin impunerea SRL ,,Pietrișcom" de a achita o plată net superioară spre deosebire de alţi agenţi economici menţionaţi anterior, care practică acelaşi tip de activitate, tratament ce subminează aşezarea justă a sarcinilor fiscale. Sunt de părere că SRL ,,Pietrișcom", care desfășoară activitate de extragere a resurselor naturale, ar fi în situaţie comparabilă cu SRL „Cariera Ivanos" și altele menţionate anterior, din perspectiva plăţilor locale.

Menționează că, la caz se observă că decizia Consiliului mun. Orhei nr. 1.19 din 02.03.2018 şi decizia Consiliului mun. Orhei nr. 13.1 din 12.12.2018 instituie un tratament mai puţin favorabil pentru petiționară prin instituirea unei plăţi % exagerate din preţul normativ al pământului. În fapt, Codul fiscal indică că la stabilirea cuantumului taxei locale autorităţile publice locale să se conducă de criterii obiective şi determinabile - în funcţie de genul de activitate desfășurat, tipul de obiecte ale impunerii, locul amplasării, suprafaţa ocupată de unităţile de comerţ și/sau de prestare a serviciilor, categoria mărfurilor comercializate şi a serviciilor prestate, regimul de activitate. La caz, nu le este clar ce principiu a fost aplicat de către Consiliul mun. Orhei în decizia nr. 13.9 din 27.12.2013 a plăţii pentru folosirea terenului în mărime de 1 % pentru terenul nr. cadastral ***** cu suprafaţa de 14,2277 ha, iar în decizia Consiliului mun. nr. 1.19 din 02.03.2018 şi a deciziei Consiliului mun. Orhei nr. 13.1 din 12.12.2018 pentru același teren, aceiași suprafaţă se stabileşte deja plata pentru folosirea terenului în mărime de 8,2 %, ceea ce le demonstrează cu certitudine că Consiliul mun. Orhei stabileşte plata dată fără a avea o oarecare argumentare legală.

Mai mult, se observă că SRL „Cariera Ivanos" conform deciziei nr. 1.21.2 din 02.03.2018 pentru acelaşi gen de activitate, achită 2,772%, terenul cadastral nr. *****, cu suprafaţa de 41,8871 ha. Totodată, constată că Consiliul mun. Orhei aplică taxe exagerat de mari, spre deosebire de alte raioane, discriminează agenţii economici din zonă.

*La 24 februarie 2025, a fost emisă încheierea Judecătoriei Orhei, sediul Central prin care pretenţia cu privire la anularea contractului de posesie şi folosinţă a terenului nr. 205 din 12.12.2018 încheiat între SRL ,,Pietrișcom", şi Primăria municipiului Orhei precum şi cerinţa privind întoarcerea executării în calitate de plată pentru arendarea bunului imobil cu nr. cadastral ***** obiect al contractului de folosinţă a trenului, în acţiunea de contencios administrativ la*

cererea de chemare în judecată depusă de SRL ,,Pietrișcom” împotriva Consiliului municipal Orhei și Primarului municipiului Orhei cu privire la anularea deciziei consiliului municipal Orhei nr.1.19 din 02.03.2018; deciziei 13.1. din 12.12.2018; anularea contractului de posesie și folosință a terenului 205 din 12 decembrie 2018 și dispunerea întoarcerii executării, s-au separat într-un proces aparte.

Ulterior, pe parcursul examinării cauzei reclamantul și-a concretizat acțiunea, iar la ședința din 20 februarie 2025 reprezentantul reclamantului SRL „Pietrișcom” avocatul Inna Soțchi a prezentat instanței cerere de concretizarea acțiunii, solicitând anularea deciziei consiliului municipal Orhei nr. 1.19 din 02.03.2018; deciziei 13.1 din 12.12.2018; anularea contractului de posesie și folosință a terenului nr. 205 din 12.12.2018 și dispunerea întoarcerii executării.

În drept, cererea reclamantului este întemeiată pe prevederile art. 16 al Constituției; art. 14 al Convenției Europene a Drepturilor Omului; art. 1 al Protocolului nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului; art. art. 10, 20, 21, 23, 24 și 25 a Codului administrativ; art. art. 48 și 52 al Codului funciar; art. art. 1, 10, 14, 16, 18, 24 și 29 al Codului subsolului; art. art. 292, 297 și 287 alin. (2) al Codului fiscal; art. art. 14 și 77 al Legii cu privire la administrația publică locală; art. 10 al Legii privind prețul normativ al pământului; art. art. 1, 2, 3, 8, 12 și 15 al Legii privind asigurarea egalității; art. art. 5, 7, 9 și 11 al Legii privind transparența în procesul decizional și Decizia Curții Constituționale nr. 13 din 29 ianuarie 2019.

Reclamantul, SRL „Pietrișcom” solicită, prin cererea de concretizare depusă la 20 februarie 2025, admiterea integrală a cererii de chemare în judecată cu concretizările ulterioare; anularea în totalitate a deciziei Consiliului municipal Orhei nr. 1.19 din 02.02.2018, în calitate de act administrativ individual defavorabil; anularea în totalitate a deciziei Consiliului municipal Orhei nr. 13.1 din 12.12.2018, în calitate de act administrativ individual defavorabil; anularea în totalitate a contractului de posesie și folosință a terenului nr. 205 din 12.12.2018, în calitate de contract administrativ și dispunerea întoarcerii executării deciziei consiliului municipal Orhei nr. 1.19 din 02.03.2018, a deciziei Consiliului municipal Orhei nr. 13.1 din 12.12.2018 și contractului de posesie și folosință a terenului nr. 205 din 12.12.2018, în calitate de plată pentru arenda bunului imobil cu nr. cadastral *****, în sumă de 5 685 641,55 lei. (f.d.24- 42, Vol. II)

Poziţia instanţei de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul central din 18 martie 2025 acțiunea

în contencios administrativ, înaintată de către SRL ,,Pietrișcom” reprezentat de avocatul Inna Soțchi și avocatul Andrei Bazatin împotriva Consiliului mun. Orhei și Primarului mun. Orhei cu privire la anularea deciziei Consiliului municipal Orhei nr. 1.19 din 02.03.2018; anularea deciziei 13.1 din 12.12.2018 și anularea răspunsului Primarului municipiului Orhei nr. 02/1-23-162 din 25.01.2022, – s-a admis.

S-au anulat decizia Consiliului mun. Orhei nr. 1.19 din 02.03.2018 ,,Cu privire la stabilirea plății pentru folosirea terenului proprietate publică”, Decizia Consiliului mun. Orhei nr. 13.1 din 12.12.2018 ,,Cu privire la transmiterea în posesie și folosință a terenului proprietate publică”, și răspunsul primarului mun. Orhei nr. 02/1-23-162 din 25.01.2022.

Solicitarea apelantului:

La 15 aprilie 2025 Consiliul și Primăria mun. Orhei prin intermediul avocatului Banaru Vadim au declarat apel nemotivat împotriva hotărârii menționate, solicită admiterea apelului, casarea hotărârii prin emiterea unei noi decizii prin care cererea de chemare în judecată să fie respinsă.

Termenul de declarare a apelului:

Articolul 231 alin. (1) Cod administrativ prevede că hotărîrile judecătoriilor adoptate în contenciosul administrativ pot fi contestate cu apel.

Potrivit art. 232 alin. (1) din Codul administrativ, apelul se depune la instanţa de judecată care a emis hotărârea contestată în termen de 30 de zile de la pronunţarea dispozitivului hotărârii, dacă legea nu stabileşte un termen mai mic.

Instanţa reţine că dispozitivul hotărârii a fost pronunţat la 18 martie 2025, iar apelul nemotivat a fost declarat la 15 aprilie 2025 (f.d.52 Vol. II) prin urmare, apelul este declarat în termen legal.

Conform art. 232 alin. (2) Cod administrativ, motivarea apelului se prezintă la instanţa de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărîrii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la instanţa de judecată care a emis hotărîrea contestată.

Copia hotărârii motivate a fost expediată apelantului la 30 iunie 2025 la adresa electronică al reprezentantului apelanților fiind recepționată la aceeași dată (f.d.63-64 Vol. II), iar reprezentantul apelanților a înregistrat apelul motivat la 18 iulie 2025, prin urmare apelantul s-a încadrat în termenul prevăzut la norma citată supra.

Argumentele părţilor:

În motivarea apelului reprezentantul apelanților, avocatul Banaru Vadim a invocat următoarele: la 12.12.2018, între reclamant și pârât a fost încheiat contractul nr. 205 de posesie și folosință a terenului cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 14,2277 ha ce aparține cu drept de proprietate reclamantului, fiind transmis pârâtului în scopuri industriale.

Susține că la caz reclamantul contestă actele administrative adoptate conform procedurii Legii contenciosului administrativ nr. 793 din 10.02.2000.

În susținerea argumentelor sale reprezentantul apelanților a făcut trimitere la prevederile articolelor 14, 16, 17 Legea contenciosului administrativ nr. 793-XIV din 10.02.2000.

Menționează că în acord cu prevederile art. 14, 17 Legea contenciosului administrativ 793-XIV din 10.02.2000, raportate la circumstanțele cauzei, constată că termenul de prescripție de 30 zile pentru înaintarea acțiunii a fost omis de reclamant, la fel ca și termenul de 6 luni care este unul de decădere.

Menționează că, SRL „Pietrișcom" nu a contestat decizia instanței de apel prin care s-a constatat caracterul legal al deciziei Consiliului mun. Orhei nr. 13.1 din 12.12.2018 „Cu privire la transmiterea în posesie și folosință a terenului proprietate publică".

Cu referire la pretenția privind anularea deciziei Consiliului mun. Orhei nr. 1.19 din 02.03.2018 aceasta urma la fel să fie respinsă de către instanța de judecată, deoarece a fost înaintată cu încălcarea termenului prevăzut la art. 14, 17 Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10.02.2000, raportate la circumstanțele cauzei, constată că termenul de prescripție de 30 zile pentru înaintarea acțiunii a fost omis de reclamant, la fel ca și termenul de 6 luni care este unul de decădere.

Ori, decizia respectivă nu a fost contestată de intimat, mai mult. această decizie a fost anterioară deciziei nr. 13.1 din 12.12.2018 „Cu privire la transmiterea în posesie și folosință a terenului proprietate publică", în temeiul căreia a fost încheiat contractul de posesie și folosință nr. 205 din 12.12.2018.

Menționează că, intimatul a mai avut litigii cu Primăria și Consiliul mun. Orhei cu privire la declararea nulității deciziei Consiliului mun. Orhei și Primarului mun. Orhei cu privire la declararea nulității deciziei Consiliului mun. Orhei nr. 1.19 din 02.03.2018, deciziei nr. 13.1 din 12.12.2018, emiterea unei noi decizii cu plata pentru folosirea terenului litigios de 2% din prețul normativ al pământului, modificarea pct. 2.1 al contractului de posesie și folosință a terenului nr. 205 din 12.12.2018 din 8,2 % din prețul normativ al pământului în 2%, declararea ca ilegal

al răspunsului nr. 02/1-23-1644.

Ca urmare, prin această acțiune intimatul încearcă să ducă instanța în eroare pentru a se eschiva de la plata pe care urmează să o achite în baza contractului de posesie și folosință nr. 205 din 12.12.2018. Menționează că reclamantul în cererea de chemare în judecată nu invocă temeiurile de fapt și de drept ce ar duce la obligarea Consiliului mun. Orhei de a modifica decizia nr. 1.19 din 02.03.2018.

La 21 august 2025 intimatul SRL „Pietrișcom" reprezentat de avocații Soțchi Inna și Bazatin Andrei a depus referință la cererea de apel prin care a solicitat respingerea apelului, cu menținerea hotărârii fără modificări.

A invocat că, cadrul normativ aplicabil cauzei este Codul administrativ, care reglementează în întregime procedura contenciosului administrativ. Ori, prima instanță corect a analizat termenul și condițiile de admisibilitate prin prisma Codului administrativ și nu a Legii contenciosului administrativ nr. 793 din 10.02.2000.

Un alt argument al apelantului se referă la pretinsa tardivitate a cererii prealabile, în acest sens instanța de fond a explicat că termenul se calculează potrivit art. 209 și 165 Cod administrativ. La caz, autoritatea publică nu a furnizat în actul contestat indicațiile obligatorii privind calea și termenul de atac. Instanța de fond a reținut corect că se aplică termenul de un an, iar acțiunea a fost depusă în acest termen.

Totodată menționează că la caz, nu există nici o hotărârea judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept.

Susține că argumentele apelantului în acest sens sunt declarative, deoarece litigiul la care face trimitere apelantul are părți, obiect și temei diferit.

Consideră că instanța de fond întemeiat a ajuns la concluzia că actele contestate au stabilit un preț peste plafonul imperativ stabilit de Anexa din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare al pământului nr. 1308/1997. Modificarea prețului de peste opt ori, nu a fost în nici un fel argumentat sau justificat de către Consiliul mun. Orhei.

Menționează că prețul pentru SRL „Pietrișcom" este excesiv în comparație cu alți agenți economici cu activitate similară. Persoanele juridice care au terenuri de două ori mai mari decât intimatul sunt taxate la un preț mult mai redus.

Poziţia părţilor în şedinţa de judecată:

În ședința de judecată reprezentantul intimatului SRL „Pietrișcom" avocatul

Bazatin Andrei a solicitat respingerea cererii de apel cu menținerea hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul central din 18 martie 2025, reieșind din argumentele expuse în referință.

Reprezentantul intimatului SRL „Pietrișcom” avocatul Inna Soțchi a solicitat respingerea cererii de apel cu menținerea hotărârii contestate, susținând argumentele expuse în referință.

Nu s-au prezentat apelanții Primarul și Consiliul mun. Orhei și avocatul care le reprezintă interesele Vadim Banaru, procedura citării legale a fost respectată prin intermediul poștei electronice. Ori, în conformitate cu art. 97 alin. (3) lit. d) Cod administrativ, autoritatea publică poate alege între următoarele forme de notificare prin poștă electronică sau prin mijloace electronice de comunicație dedicate.

Astfel, pornind de la reglementările art. 239 alin. (2) Cod administrativ, Completul judiciar a dispus judecarea cauzei în absența apelanților și a reprezentantului acestora.

Aprecierea instanţei de apel:

Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii contestate, prin prisma argumentelor invocate în cererea de apel şi a materialelor din dosar, completul specializat pentru examinarea acţiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Nord consideră apelul admisibil, dar neîntemeiat, motiv din care urmează a fi respins din următoarele considerente.

Potrivit art. 240 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, examinând cererea de apel, instanţa de apel respinge apelul.

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

În conformitate cu prevederile art. 231 alin. (2) din Codul administrativ, pentru procedura în apel se aplică corespunzător prevederile cap. II din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.

Suplimentar, Colegiul specializat scoate în evidenţă că în conformitate cu prevederile art. 219 alin.(1)-(4) Cod administrativ, instanţa de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declaraţiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanţi. Instanţa de judecată depune eforturi pentru

înlăturarea greşelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete şi pentru depunerea tuturor declaraţiilor necesare constatării şi aprecierii stării de fapt. Instanţa de judecată indică asupra aspectelor de fapt şi de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanţii la proces. Instanţa de judecată nu are dreptul să depăşească limitele pretenţiilor din acţiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanţii la proces. Instanţa de judecată poate avea o discuţie juridică cu participanţii la proces sau poate da în scris indicaţii cu privire la situaţia de drept a cauzei examinate.

Articolul 373 alin. (1), (2) Cod de procedură civilă statuează că, (1) Instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă.

(2) În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces.

Astfel, prevederile legale enunţate în mod expres, obligă instanţa de apel să verifice circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

S-a constatat că, SRL ,,Pietrișcom” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată, în ordinea contenciosului administrativ, către Primarul mun. Orhei și Consiliul mun. Orhei privind anularea Deciziei nr. 1.19 din 02.03.2018 și a Deciziei nr. 13.1 din 12.12.2018 și anularea răspunsului primarului mun. Orhei nr.02/1-23-162 din 25 ianuarie 2022.

Examinând, cauza în fond Judecătoria Orhei, sediul central prin hotărârea din 18 martie 2025, a admis acțiunea în contencios administrativ, înaintată de către SRL ,,Pietrișcom” reprezentant de avocatul Inna Soțchi și avocatul Andrei Bazatin.

Invocând ilegalitatea și netemeinicia hotărârii instanței de fond, Consiliul și Primăria mun. Orhei prin intermediul avocatului Banaru Vadim au contestat-o cu apel, prin care au solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii prin emiterea unei noi decizii prin care cererea de chemare în judecată să fie respinsă.

Prin urmare, având în vedere argumentele cererii de apel cu referire la inadmisibilitatea cererii de chemare în judecată invocată de partea apelantă,

Colegiul judiciar, consideră neîntemeiat aceste argumente.

Prin urmare, în conformitate cu art. 22 alin. (1) Cod administrativ, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul şi volumul cercetărilor şi nu sînt legate nici de expunerile participanţilor, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

Articolul 207 alin. (1), (2) Cod administrativ stabilește că, (1) Instanţa verifică din oficiu dacă sînt întrunite condiţiile pentru admisibilitatea unei acţiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acţiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs.

(2) Acţiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special cînd: a) există o hotărîre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleaşi părţi, cu acelaşi obiect şi pe aceleaşi temeiuri de drept; b) există o încheiere judecătorească prin care s-a dispus încetarea procesului în legătură cu faptul că reclamantul a renunţat la acţiune sau şi-a retras acţiunea într-un litigiu între aceleaşi părţi, cu acelaşi obiect şi pe aceleaşi temeiuri de drept sau că între parţi s-a încheiat o tranzacţie de împăcare; c) la aceeaşi sau la altă instanţă de judecată se examinează o acţiune între aceleaşi părţi, cu acelaşi obiect şi pe aceleaşi temeiuri de drept; d) acţiunea a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art. 209; e) reclamantul nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art. 17; f) nu sînt întrunite condiţiile prevăzute la art. 208; g) acţiunea a fost depusă de o persoană fără împuterniciri în acest sens; h) cererea de chemare în judecată nu corespunde cerinţelor prevăzute la art. 211 alin.(1) şi (2) şi art. 212 alin.(1) şi reclamantul nu a înlăturat neajunsurile în termenul stabilit de instanţa de judecată.

Colegiul reține că obiectul cauzei îl constituie decizia Consiliului mun. Orhei nr. 1.19 din 02.03.2018 „Cu privire la stabilirea plății pentru folosirea terenului proprietate publică”, Decizia Consiliului mun. Orhei nr. 13.1 din 12.12.2018 „Cu privire la transmiterea în posesie și folosință a terenului proprietate publică”, și răspunsul primarului mun. Orhei nr. 02/1-23-162 din 25.01.2022.

La 19 octombrie 2021 SRL „Pietrișcom” s-a adresat cu cerere prealabilă către Consiliul și primarul mun. Orhei prin care a solicitat:

1) includerea pe ordinea de zi a Consiliului municipal, ca organ emitent, a cererii privind reducerea plății pentru posesie și folosință a terenului de la 8,2% până la 5% din prețul normativ al pământului;
2) emiterea unei decizii noi, în care să fie stabilită plata anuală pentru posesie

și folosință a terenului în mărime de 5% din prețul normativ al pământului calculat potrivit destinației - extragerea zăcămintelor minerale, echivalentul a 918 945 lei anual. (f.d.54-55 Vol. I)

Astfel, potrivit răspunsului primarului mun. Orhei din 25.01.2022 a fost respinsă cererea prealabilă, fiindu-i comunicat reclamantului că: „*În cazul în care nu sunteți de acord cu răspunsul prezent, aveți dreptul să vă adresați pentru atacare în Judecătoria Orhei, în conformitate cu prevederile Codului administrativ al RM nr. 116 din 19.07.2018*". (f.d.52 Vol. I)

Instanța de fond corect a constatat că reclamantul a formulat o acțiune în contestare, obiectul căreia îl constituie anularea actelor administrative individuale în temeiul art. 206 alin. (1) lit. a) Cod administrativ, potrivit căruia, o acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acţiune în contestare).

Totodată, potrivit art. 208 alin. (1) și (3) Cod administrativ, (1) Până la înaintarea acţiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepţiile prevăzute de lege. (3) Dacă procedura prealabilă nu este prevăzută de lege, acţiunea în obligare se admite numai în cazul în care reclamantul a depus anterior la autoritatea publică competentă o cerere de emitere a actului administrativ individual.

Articolul 209 alin. (1) lit. a) Cod administrativ prevede că, acţiunea în contestare şi acţiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluţionarea acesteia.

În conformitate cu art. 163 lit. a) Cod administrativ, procedura de examinare a cererii prealabile nu se efectuează dacă actul administrativ individual este emis de către Guvern, un consiliu local sau Adunarea Populară a Găgăuziei. Iar, potrivit art. 165 alin. (2) Cod administrativ, dacă informaţia cu privire la exercitarea căilor de atac nu se conţine în actul administrativ individual sau este indicată incorect, cererea prealabilă poate fi depusă în termen de un an de la comunicarea sau notificarea actului administrativ ori a respingerii petiţiei.

Potrivit art. 196 alin. (1) Cod administrativ, acţiunea în contencios administrativ se depune la instanţa de judecată în a cărei rază teritorială îşi are sediul autoritatea publică care a desfăşurat activitatea administrativă contestată, dacă legea nu prevede altfel.

Reieșind din normele citate supra se atestă că cererea de chemare în judecată

a fost depusă în instanța de judecată în termen cu respectarea competenței teritoriale și jurisdicționale, astfel, instanța de fond corect a reținut-o ca fiind admisibilă spre examinare.

Astfel, Colegiul respinge argumentul apelantului cu referire la pretinsa tardivitate a cererii prealabile, ori acest termen a fost calculat conform art. 209 și 165 Cod administrativ, care sunt aplicabile la caz.

Argumentul apelantului precum că la caz, sunt aplicabile prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 793-XIV din 10.02.2000 și nu prevederile Codului administrativ nr. 116 din 19.07.2018 (în vigoare 01.04.2019), urmează a fi respins.

Ori, conform art. 257 Cod administrativ, (1) Prezentul cod intră în vigoare la 1 aprilie 2019. (2) La data intrării în vigoare a prezentului cod se abrogă Legea contenciosului administrativ nr.793/2000 şi Legea nr.190/1994 cu privire la petiţionare.

Conform art. 258 alin. (3) Cod administrativ, procedurile de contencios administrativ iniţiate pînă la intrarea în vigoare a prezentului cod se vor examina în continuare, după intrarea în vigoare a prezentului cod, conform prevederilor prezentului cod.

Prin urmare, cadrul normativ aplicabil speței este Codul administrativ, instanța de fond corect a analizat termenul și condițiile de admisibilitate prin prisma Codului administrativ, și nu a Legii contenciosului administrativ.

Potrivit materialului probator al cauzei se reține că, la 29 mai 2013 SRL „Pietrişcom” şi Ministerul Mediului au încheiat contractul nr. 140 pentru atribuirea în folosinţă a sectoarelor de subsol pentru extragerea substanțelor minerale utile. Prin contract, reclamantul a primit în folosinţă sectorul de subsol cu suprafața de 21,3 ha. Subsolul este folosit pentru extragerea zăcămintelor de calcar brut. (f.d.35-38, Vol. I)

În temeiul contractului nr. 140 din 29 mai 2013 și Actului de confirmare a perimetrului minier din 03.06.2013, la 27 decembrie 2013 Consiliul Orășenesc Orhei, prin Decizia nr. 13.9 a transmis în posesie către SRL „Pietrişcom” terenul cu numărul cadastral *****, cu suprafaţa de 14,2277 ha, amplasat în or. Orhei, str. Costişei 51 cu stabilirea preţului pentru folosirea terenului în mărime de 1% din preţul normativ al terenului. (f.d.19, Vol. I)

Prin decizia nr. 13.9 din 27 decembrie 2013 Consiliul Orășenesc Orhei, terenul menționat a fost dat în posesia SRL „Pietrişcom” de la 01.01.2014 până la 01.01.2020, iar ulterior la 19 februarie 2018 părţile au încheiat un acord amiabil de rezoluţiune a contractului.

La 02 martie 2018, Consiliul mun. Orhei a emis Decizia nr. 1.19 prin care a stabilit pentru terenul cu numărul cadastral ***** plata anuală pentru folosirea terenului proprietate publică de 8,2% din prețul normativ al pământului, calculat pentru destinația respectivă. (f.d.27 Vol. I)

La 12 decembrie 2018 Consiliul mun. Orhei a emis Decizia nr. 13.1 cu privire la transmiterea în posesie şi folosinţă a terenului proprietate publică, prin care din nou stabilește prețul normativ al pământului de 8,2%. (f.d.28 Vol. I)

Reieșind din argumentele invocate de către reclamant, se reține că ultimul a formulat critici de ilegalitate a deciziei nr. 1.19 din 02 martie 2018 emisă de Consiliul mun. Orhei și a deciziei 13.1 din 12 decembrie 2018, susținând faptul că autoritatea publică locală a aplicat eronat prevederile legale privind prețul normativ și modul de vânzare –cumpărare al pământului nr. 1308/1997.

În acest sens se reține că, potrivit pct. 21 din contractul încheiat la 29 mai 2013 între SRL „Pietrişcom" şi Ministerul Mediului, condițiile de bază la folosirea sectorului de subsol în scopul extragerii substanțelor minerale utile, lucrările de exploatare minieră se vor executa conform cerințelor Codului subsolului nr. 3-XVI din 02.02.2009.

La caz sunt aplicabile prevederile art. 16 alin .(2) Codul subsolului *(în redacţia Legii din 2018*), temeiurile de apariţie a dreptului de folosinţă asupra sectoarelor de subsol sînt: 2) hotărîrea Ministerului Mediului privind transmiterea sectoarelor de subsol în folosinţă în scopul cercetării geologice, extragerii substanţelor minerale utile, construirii şi/sau exploatării construcţiilor subterane nelegate de extragerea substanţelor minerale utile, precum şi în alte scopuri, cu excepţia cazurilor determinate la pct.1).

În conformitate cu art. 18 alin. (1) și (4) Codul subsolului (*în redacţia Legii din 2018*), (1) Atribuirea în folosinţă a sectoarelor de subsol se efectuează în baza prevederilor art. 16 şi se legalizează prin contract. (4) Încheierea contractelor pentru folosirea sectoarelor de subsol, evidenţa lor de stat şi ţinerea registrului contractelor se efectuează de Ministerul Mediului.

Potrivit art. 12 alin. (1) lit. (a) Codul subsolului (*în redacţia Legii din 2018*), (1) De competenţa autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întîi sînt: a) coordonarea atribuirii terenurilor proprietate publică a unităţii administrativ-teritoriale pentru cercetare geologică şi exploatarea zăcămintelor de substanţe minerale utile iar potrivit art.29 din Codul Subsolului, Atribuirea terenurilor către beneficiarii subsolului se efectuează în conformitate cu legislația funciară.

Potrivit art. 1 al Legii privind prețul normativ și modul de vînzare –cumpărare

a pământului nr.1308/1997, (*în redacţia Legii din 2018*), Prezenta lege se aplică în cazurile: e) relaţiilor de arendă.

Conform Anexei la Legea nr. 1308/1997, pentru calcularea preţului normativ al pământului (pentru o unitate grad-hectar) în lei; În cazul vînzării terenurilor utilizate în procesul tehnologic aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, aferente obiectivelor private, precum şi a terenurilor utilizate în procesul tehnologic aferente construcţiilor nefinalizate, la preţul normativ calculat conform tarifelor specificate la poziţia a IV-a din anexă, se aplică următorii coeficienţi: 0,9 - pentru municipiul Chişinău; 0,7 - pentru oraşele care intră în componenţa municipiului Chişinău; 0,5 - pentru satele (comunele) care intră în componenţa municipiului Chişinău; 0,5 - pentru municipiile Bălţi, Bender, Tiraspol şi 0,4 pentru localităţile care intră în componenţa acestora; 0,2 - pentru oraşele Cahul, Căuşeni, Comrat, Edineţ, Hînceşti, Orhei, Rîbniţa, Soroca, Ungheni, Anenii Noi, Criuleni, Ialoveni, Străşeni; 0,1 - pentru celelalte oraşe; 0,02- pentru sate (comune).

Colegiul judiciar reține constatarea instanței de fond și anume că, la caz au fost prezentate înscrisuri care confirmă faptul că SRL „Pietrișcom” deține cu drept de proprietate, înregistrat în RBI, pe terenul cu număr cadastral ***** mai multe bunuri imobile (construcții) dintre care: *clădirea administrativă cu suprafața de 115,8 m.p.; garaj cu suprafața de 28,0 m.p.; construcție accesorie cu suprafața de 9,6 m.p.; construcție cu suprafața de 34,0 m.p.; depozit cu suprafața de 145,5 m.p.; construcție accesorie cu suprafața de 4,9 m.p*. (f.d.1-2, Vol. II)

În concluzie, autoritatea publică locală la emiterea deciziei contestatare urma să verifice și să stabilească prețul arendei pentru folosirea terenului public în corespundere cu tarifele menționate supra, precum și să țină cont de faptul că reclamantul are înregistrat pe terenul notat construcțiile menționate iar plata arendei pentru terenul public cu numărul cadastral ***** urma a fi stabilit reieșind din circumstanțele stabilite supra.

Deoarece, potrivit deciziei contestate nu este clar care sunt condițiile stabilite de lege și care sunt circumstanțele ce a determinat autoritatea publică de a modifica prețul pentru arenda terenului număr cadastral ***** de la 1% până la 8,2 %.

Totodată, Colegiul civil nu va reține argumentul apelantului precum că există o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept.

Potrivit încheierii Curții Supreme de Justiție (nr. 3ra-300/21) din 24 martie

2021 a fost examinată cauza de contencios administrativ formulată la cererea de chemare în judecată înaintată de Oficiul teritorial Orhei al Cancelariei de Stat împotriva Consiliul municipal Orhei, persoană terță SRL „Pietrișcom” privind anularea deciziei Consiliului mun. Orhei nr. 13.1 din 12 decembrie 2018 „Cu privire la transmiterea în posesie și folosință a terenului proprietate publică”. În această cauză reclamantul a invocat drept temei faptul că, decizia menționată ca fiind contrară dispozițiilor art. 77 alin. (5) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, pct. 2 al Regulamentului cu privire la modul de transmitere a bunurilor proprietate publică, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 901 din 31 decembrie 2015, deoarece transmiterea acestora nu a fost precedată de organizarea unei licitații, iar atribuirea în folosință a sectoarelor de subsol este reglementată de art. 18 Codul subsolului.

Pe când în cauza dedusă judecății SRL „Pietrișcom” are statut de reclamant și a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva pârâților Primarul mun. Orhei și Consiliul mun. Orhei privind anularea Deciziei nr. 1.19 din 02.03.2018 și a Deciziei nr. 13.1 din 12.12.2018 și anularea răspunsului primarului mun. Orhei nr. 02/1-23-162 din 25 ianuarie 2022, împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul central din 18 martie 2025.

Reclamantul SRL „Pietrișcom” în prezenta cauză a invocat alte temeiuri de drept și anume încălcarea procedurii de stabilire a prețului, conform art. 10 alin. (11) și art. 10/1 Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, încălcarea art. 34 Codul funciar, art. 12 alin. (1) lit. b) Legea concurenței, precum și pct. 4.9 al contractului nr. 140 încheiat între Ministerul Mediului și SRL „Pietrișcom” pentru atribuirea în folosință a sectoarelor de subsol pentru extragerea substanțelor utile din 29 mai 2013.

Prin urmare, nu există o hotărârea definitivă pronunțată într-un litigiu cu aceleași părți, obiect și temeiuri.

Reieșind din cele expuse, Colegiul civil concluzionează asupra temeiniciei concluziei instanței de fond de admitere a cererii de chemare în judecată înaintată de SRL „Pietrișcom” împotriva Consiliului mun. Orhei și Primarului mun. Orhei cu privire la anularea deciziei Consiliului municipal Orhei nr.1.19 din 02.03.2018; anularea deciziei 13.1. din 12.12.2018 și anularea răspunsului primarului municipiului Orhei nr.02/1-23-162 din 25 ianuarie 2022.

Complementar, instanța de apel consideră irelevante alte argumente invocate de apelant și reprezentantul său în susținerea poziției sale, deoarece se combat cu cele invocate mai sus și se referă la circumstanțele ce au fost constatate și elucidate pe deplin de prima instanță, având la bază cumulul de probe, care au fost

administrate și apreciate cu respectarea normelor de drept procedural și susținute de normele de drept material.

Distinct de cele enunţate, completul de judecată conchide că argumentele expuse de către apelant nu constituie temei de casare a hotărârii contestate, pe cale de consecinţă apelul declarat de Primăria mun. Orhei și Consiliul mun. Orhei se respinge.

Conducându-se de prevederile art.240 alin.(1) lit. a) Cod administrativ, Colegiul civil și de contencios administrativ, -

d e c i d e :

Respinge apelul declarat de Primăria mun.Orhei și Consiliul m.Orhei, emisă în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată (concretizată) formulată de SRL „Pietrișcom” către Primarul mun.Orhei și Consiliul mun.Orhei privind anularea Deciziei nr.1.19 din 02.03.2018 și a Deciziei nr.13.1 din 12.12.2018 și anularea răspunsului primarului mun.Orhei nr.02/1-23-162 din 25 ianuarie 2022, împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul central din 18 martie 2025.

Decizia este definitivă și executorie cu drept de recurs în Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni de la comunicare prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței,
Judecător: Elena Grumeza

Judecători: Svetlana Ghercavii

Natalia Costaș