Dosarul nr. 2-22033392-05-3a-17062025

Judecătoria Cimișlia
Judecător: Ion Volcovschi

D E C I Z I E
în numele Legii

06 iulie 2026 **municipiul Cahul**

Completul specializat de contencios administrativ al Curții de Apel Sud
în componența:
Președintele completului, judecător Evgheni BANCOV
Judecătorii Andrei SCRIPCENCO și Inga GORLENCO
Grefier Daniela JOROVLEA

examinând în ordine de apel, cauza de contencios administrativ la acțiunea depusă de Lungu Galina împotriva Primăriei Cimișlia, Consiliului or. Cimișlia, Ciobanu Sergiu, Ciobanu Livia și Ciobanu Zinaida, terț I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile", Lungu Vasile, Rusnac Ion cu privire la anularea parțială a Deciziei Consiliului orășenesc Cimișlia nr. 5/9 din 28 septembrie 2016 Cu privire la inițierea formării, formarea, anularea, actualizarea și modificarea hotarelor bunurilor imobile, în partea pct.2.10 în privința formării bunului imobil – teren public cu numărul cadastral *****situat în intravilanul or. Cimișlia ***** f/n adiacent casei de locuit *****, anularea parțială a Deciziei Consiliului orășenesc Cimișlia nr.5/12 din 28 septembrie 2016 Cu privire la vînzarea-cumpărarea terenurilor eferente, vînzarea și arenda terenurilor publice, în partea pct.2.9 privind vânzarea terenurilor publice, domeniul privat prin licitație publică cu strigare, terenul public, domeniul privat cu suprafața de 0,0655 ha, cu numărul cadastral *****situat în intravilanul or. Cimișlia *****, f/n adiacent casei de locuit *****. Preț inițial de vînzare 7750 lei și încasarea cheltuielilor de judecată, la cererea de apel depusă de Lungu Galina prin intermediul avocatului Vladislav Berezovschi împotriva hotărârii Judecătoriei Cimișlia din 01 aprilie 2025,-

C O N S T A T Ă :

Circumstanțele cauzei.

La data de 10 martie 2022 Lungu Galina s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei Cimișlia, Consiliului or. Cimișlia, Ciobanu Sergiu, Ciobanu Livia și Ciobanu Zinaida, terț I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile", Lungu Vasile, Rusnac Ion prin care a solicitat:

- anularea parțială a Deciziei Consiliului orășenesc Cimișlia nr. 5/9 din 28 septembrie 2016 „Cu privire la inițierea formării, formarea, anularea, actualizarea și modificarea hotarelor bunurilor imobile", în partea pct.2.10 în privința formării bunului imobil – teren public cu numărul cadastral *****situat în intravilanul or. Cimișlia ***** f/n adiacent casei de locuit *****,

- anularea parțială a Deciziei Consiliului orășenesc Cimișlia nr.5/12 din 28 septembrie 2016 „Cu privire la vînzarea-cumpărarea terenurilor eferente, vînzarea și arenda terenurilor publice”, în partea pct.2.9 privind vânzarea terenurilor publice, domeniul privat prin licitație publică cu strigare, terenul public, domeniul privat cu suprafața de 0,0655 ha, cu numărul cadastral *****situat în intravilanul or. Cimișlia *****, f/n adiacent casei de locuit *****,

- declararea nulității contractului de vînzare cumpărare nr. 1512 din 05.05.2017 a terenului cu nr cadastral *****încheiat între Primăria or. Cimișlia și Ciobanu Sergiu;

- declararea nulității contractului de donație nr. 4317 din 21.07.2017 a terenului cu nr cadastral *****încheiat între Ciobanu Sergiu și Ciobanu Zinaida;

- obligarea pîrîților Ciobanu Sergiu și Ciobanu Zinaida să se evacueze de pe teritoriul bunului imobil-teren cu suprafața 0,655ha cu nr. cadastral *****, toate construcțiile nefinisate/finisate ce aparțin pârâților, și readucerea terenului la starea inițială

- încasarea cheltuielilor de judecată pentru serviciile avocatului în sumă de 5 000 lei și suma de 1850 lei achitată în legătură cu efectuarea serviciilor de ASP.

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamanta a indicat că, în temeiul contractului de donație nr. 4131 din 17.08.2016 a devenit proprietara terenului cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,04 ha, amplasat în or. Cimişlia ***** f/n, drept înregistrat în RBI tot la 17.08.2016. Anterior acest teren a aparţinut lui Lungu Vasile, în temeiul contractului de vînzare-cumpărare din 26.03.2007, iar pînă la semnarea acestui contract terenul a aparţinut lui Rusnac Ion în temeiul contractului de vînzare- cumpărare a obiectului la licitaţia cu strigare cu nr. 7926 din 23.12.2006.

La finele anului 2021, urmare a inspectării terenului ce-i aparţine, Lungu Galina a constatat iniţierea unor lucrări de amenajare pentru ridicarea construcţiilor de către persoane străine. În urma consultării datelor din RBI a depistat faptul că, terenul reclamantei este absorbit de un teren străin format ilegal, separat, cu nr. cadastral *****cu o suprafaţă de 0,0655 ha. Terenul nominalizat a fost format în temeiul Deciziei Consiliului orăşenesc Cimişlia nr. 5/9 din 28.09.2016 „Cu privire la iniţierea formării, formarea, anularea, actualizarea şi modificarea hotarelor bunurilor imobile” pct. 2.10 privind formarea terenului public, domeniul privat, cu suprafaţa de 0,0655 ha. nr. cadastral *****situat în intravilanul or. Cimişlia ***** f/n adiacent casei de locuit *****. Ulterior formării acestui teren, în temeiul Deciziei Consiliului orăşenesc Cimişlia nr. 5/12 din 28.09.2016 „Cu privire la vînzare-cumpărarea terenurilor aferente, vînzarea şi arenda terenurilor publice” pct. 2.9 „Privind vînzarea prin licitaţie publică cu strigare a terenului public, domeniul privat”, cu suprafaţa de 0,0655 ha. nr. cadastral *****situat în intravilanul or. Cimişlia ***** f/n adiacent casei de locuit *****, terenul a fost vîndut lui Ciobanu Sergiu, iar ulterior înstrăinat prin donaţie Zinaidei Ciobanu.

Invocă reclamanta atentarea inadmisibilă asupra dreptului de proprietate asupra terenului ce-i aparţine. Or, Consiliul orăşenesc Cimişlia şi Primăria or. Cimişlia, fiind subiecţii care au petrecut licitaţia au avut obligaţia de a fi în posesia documentaţiei aferente terenului care-i aparţine cu drept de proprietate privată Galinei Lungu. Mai mult ca atît, informaţia despre dreptul de proprietate asupra acestui teren se conţine în baza de date a Serviciului cadastral teritorial, Consiliul local Cimişlia şi primăria Cimişlia avînd obligaţia imperativă de a consulta aceste date, atunci cînd au iniţiat procesul de formare a unui bun imobil nou.

Cu referire la ilegalitatea Deciziei Consiliului orăşenesc Cimişlia nr. 5/9 din 28.09.2016 „Cu privire la iniţierea formării, formarea, anularea, actualizarea şi modificarea hotarelor bunurilor imobile” în partea pct. 2.10 privind formarea terenului public, domeniul privat, cu suprafaţa de 0,0655 ha. nr. cadastral *****situat în intravilanul or. Cimişlia ***** f/n adiacent

casei de locuit *****, invocă prevederile Legii nr. 354/2004 „Cu privire la formarea bunurilor imobile” din care rezultă că la formarea terenului ce constituie obiectul litigiului a fost încălcată întreaga procedură prevăzută de lege. Or, art. 3 din lege stipulează că formarea unui bun imobil poate fi iniţiată doar de către proprietar sau cu acordul lui. Iar, potrivit art. 5 inginerul cadastral poate să întreprindă măsuri legale de procedura de formare a bunului imobil doar cu acordul proprietarului bunului. Conform art. 16 din Lege elaborarea studiului privind posibilitatea formării bunului imobil urmăreşte inclusiv scopul înlăturării interferenţelor cu drepturile proprietarilor terenurilor adiacente.

Subsecvent, Decizia Consiliului orăşenesc Cimişlia nr. 5/12 din 28.09.2016 „Cu privire la vînzare-cumpărarea terenurilor aferente, vînzarea şi arenda terenurilor publice” şi anume a pct. 2.9 privind vînzarea prin licitaţie publică cu strigare a terenului public, domeniul privat, cu suprafaţa de 0,0655 ha. nr. cadastral *****situat în intravilanul or. Cimişlia ***** f/n adiacent casei de locuit *****, este un act administrativ individual defavorabil emis cu negarea principiului securităţii raporturilor juridice, încălcînd flagrant dreptul de proprietate al reclamantei asupra terenului.

Potrivit jurisprudenţei Curţii Constituţionale, Hotărîrea nr. 31 din 03.11.2016 Curtea reaminteşte că, potrivit jurisprudenţei sale constante, dreptul de proprietate, garantat de articolul 46 din Constituţie, reprezintă în substanţă dreptul persoanei la respectarea bunurilor sale, mobile şi imobile. La pct. 53 Curtea relevă că securitatea raporturilor juridice reprezintă o situaţie de certitudine juridică care se extinde în viitor şi este în favoarea unei persoane, bazată pe un act, indiferent de natura juridică a acestuia.

Totodată, cerinţele enunţate supra sunt insuficiente întru apărarea drepturilor de proprietate ale reclamantei, atîta timp cît înregistrările şi notările din RBI cu privire la terenul format şi transmiterea drepturilor supra lui interferează sub aspect juridic cu drepturile reclamantei.

Cu referire la procedura prealabilă, menționează că, la 28.01.2022 a fost înaintată în adresa Consiliului orăşenesc Cimişlia cerere prealabilă în temeiul art. 19, 208 Cod administrativ, cu solicitarea anulării în parte a deciziilor contestate. Pînă la moment nu a fost primit răspuns pe marginea examinării cererii prealabile.

Suplimentar, solicită reclamanta în temeiul art. 94 alin. (1), art. 96 Cod de procedură civilă, încasarea cheltuielilor pentru asistență juridică de 5000 lei și suma de 1850 lei suportate pentru serviciile Agenției Servicii Publice.

Încheierea Judecătoriei Cimișlia, sediul central din 10 martie 2022.

Prin Încheierea Judecătoriei Cimișlia, sediul central din 10 martie 2022 s-a dispus **separarea cerințelor** reclamantei Lungu Galina cu privire la:

- declararea nulității contractului de vînzare cumpărare nr. 1512 din 05.05.2017 a terenului cu nr cadastral *****încheiat între Primăria or. Cimișlia și Ciobanu Sergiu;

- declararea nulității contractului de donație nr. 4317 din 21.07.2017 a terenului cu nr cadastral *****încheiat între Ciobanu Sergiu și Ciobanu Zinaida;

- obligarea pîrîților Ciobanu Sergiu și Ciobanu Zinaida să se evacueze de pe teritoriul bunului imobil – teren cu suprafața 0,655ha cu nr. cadastral *****, toate construcțiile nefinisate/finisate ce aparțin pârâților și readucerea terenului la starea inițială **de la cerințele cu privire la anularea actului administrativ individual:**

- pct. 2.10 din Decizia nr 5/9 a Consiliului orășenesc Cimișlia din 28.09.2016 Cu privirea la inițierea formării, formarea, anularea, actualizarea și modificarea hotarelor bunurilor imobile,

- pct. 2.9 din Decizia nr 5/12 a Consiliului orășenesc Cimișlia din 28.09.2016 Cu privirea la vînzarea cumpărarea terenurilor aferente, vînzarea și arenda terenurilor publice

- rectificarea înscrierilor din Registru bunurilor Imobile prin obligarea radierii din Registru Bunurilor Imobile a trimiterii la Decizia Consiliului orășenesc Cimișlia - nr 5/9 din a Consiliului orășenesc Cimișlia din 28.09.2016 Cu privirea la inițierea formării, formarea, anularea, actualizarea și modificarea hotarelor bunurilor imobile, și la contractul de vînzare cumpărare nr. 1512 din 05.05.2017 a terenului cu nr cadastral, și la contractul de donație nr. 4317 din 21.07.2017 a terenului cu nr cadastral *****, stingerea dreptului de proprietate al Ciobanu Zinaida asupra terenului cu nr cadastral *****situat în intravilanul or. Cimișlia pe *****.

A fost declinată competența judecătorului Potlog Victor pentru examinarea cerințelor reclamantei Lungu Galina privind

- declararea nulității contractului de vînzare cumpărare nr 1512 din 05.05.2017 a terenului cu nr cadastral *****încheiat între Primăria or. Cimișlia și Ciobanu Sergiu;

- declararea nulității contractului de donație nr 4317 din 21.07.2017 a terenului cu nr cadastral *****încheiat între Ciobanu Sergiu și Ciobanu Zinaida şi s-a transmis dosarul civil în cauză pentru redistribuire aleatorie judecătorului de drept comun.

Încheierea Judecătoriei Cimișlia, sediul central din 14 martie 2022.

Prin Încheierea Judecătoriei Cimișlia, sediul central din 14 martie 2022 au fost declarate inadmisibile cerințele reclamantei Lungu Galina din cererea de chemare în judecată în ordinea contenciosului administrativ înaintată de Lungu Galina cu privire la:

-declararea nulității contractului de vînzare cumpărare nr. 1512 din 05.05.2017 a terenului cu nr cadastral *****încheiat între Primăria or. Cimișlia și Ciobanu Sergiu,

- declararea nulității contractului de donație nr. 4317 din 21.07.2017 a terenului cu nr. cadastral *****încheiat între Ciobanu Sergiu și Ciobanu Zinaida.

S-a explicat reclamantei Lungu Galina că nu se exclude adresarea repetată în judecată cu aceleaşi cerinţe.

Poziția instanței de fond.

Prin hotărârea Judecătoriei Cimișlia din 01 aprilie 2025 a fost respinsă acțiunea înaintată de Lungu Galina către Primăria Cimișlia, Consiliul orășenesc Cimișlia, Ciobanu Sergiu, Ciobanu Livia, Ciobanu Zinaida privind:

- anularea parțiala a Deciziei Consiliului orășenesc Cimișlia cu nr. 5/9 din 28.09.2016 în privința pct.2.10 privind inițierea și formarea, anularea actualizarea și modificarea hotarelor bunurilor imobile terenul public cu numărul cadastral *****situat in intravilanul or. Cimișlia *****/n;

- anularea parțiala a Deciziei Consiliului orășenesc Cimișlia nr. 5/12 din 28.09.2016 prevăzut la pct.2.9 privind vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, vânzarea și arenda terenurilor publice la licitație cu strigare din domeniul privat cu suprafața de 0,0655 ha, cu numărul cadastral- *****situat în intravilanul or. Cimișlia *****/n;

- încasarea din contul pârâților în folosul reclamantului a sumei de 5 000 (cinci mii) lei pentru asistența juridică, suma de 1850,00 lei suportate pentru efectuarea serviciilor de ASP, deoarece nu sînt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la art.224 alin. (1) lit. a)–e) Cod administrativ.

Solicitarea și argumentele apelului.

Nefiind de acord cu hotărârea, la data de 10 aprilie 2025 reclamanta Lungu Galina prin intermediul avocatului Vladislav Berezovschi, a contestat-o cu apel, solicitând admiterea cererii de apel și casarea integrală a hotărârii primei instanțe, cu rejudecarea cauzei și emiterea unei noi decizii prin care să fie admisă integral acțiunea formulată de reclamantă și încasarea cheltuielilor de judecată suportate în instanța de apel.

În motivarea cererii de apel a menționat că, instanța de fond în hotărîrea contestată și-a motivat soluția în sensul respingerii acțiunii prin faptul că: *Instanța de judecata ajunge la concluzia că, în speță nominalizată raporturile dintre Lungu Galina către Primăria Cimișlia și Consiliul orășenesc Cimișlia nu constituie o activitate administrativă realizată în regim de putere publică, în sensul art.5 Cod administrativ, respectiv nu urmează a fi examinate prin prisma Codului administrativ. În acest sens, instanța de judecata subliniază că reclamantul la caz prin acțiunea formulată nu revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice, care a acționat în regim de putere publică, pentru a putea înainta acțiune în contencios administrativ, în sensul Codului administrativ. Or, reclamantul nu contestă o dispoziție, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pârâtă pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, care să producă efecte juridice prin nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public. Aceste relații între părți fiind din domeniul dreptului privat. Astfel, conform prevederilor art.2 alin.(3) lit. a) Cod administrativ, statuează expres că prevederile prezentului cod nu se aplică raporturilor juridice de drept privat la care participă autoritățile publice. În final, din considerentele descrise și anterior enunțate, având în vedere că circumstanțele pricinii au fost invocate de reclamant în mod eronat, la fel și normele de drept material fiind indicate incorect ne fiind necesară verificarea suplimentară a unor dovezi invocate, instanța de judecata ajunge la concluzia, de a respinge acțiunea integral*.

Menționează că, acțiunea Galinei Lungu, la momentul depunerii în instanța de judecată, avea ca obiect pretenții atît din domeniul contenciosului administrativ cît și din sfera de drept comun, pe care reclamantă le-a considerat inseparabile. În calitate de pretenții de contencios administrativ, Lungu Galina revendica în fața instanței anularea în parte a două decizii ale Consiliului orășenesc Cimișlia. Subsecvent, în calitate de pretenții de drept comun, Lungu Galina revendica nulitatea contractelor de înstrăinare a terenului, înlăturarea obstacolelor aduse exercitării dreptului de proprietate, rectificarea înscrierilor în RBI. Partea reclamantă a solicitat în conformitate cu art. 201 alin. (1) Cod administrativ, potrivit căruia dacă acțiunea în contencios administrativ depusă în instanța de judecată conține pretenții inseparabile de drept administrativ și de drept civil, acestea se examinează de instanța de judecată competentă pentru examinarea acțiunii în contenciosul administrativ, ca aceste pretenții să fie examinate într-un singur proces. Însă inițial, instanța de judecată (judecător Victor Potlog) prin Încheierea din 10 martie 2022 a dispus separarea cerințelor reclamantei Lungu Galina cu privire la declararea nulității contractelor de înstrăinare a terenurilor de pretențiile ce țin de anularea actelor administrative individuale. Nu este de acord cu această Încheiere, considerând și în continuare că în conformitate cu prevederile art. 201 Cod administrativ aceste pretenții urmau să fie examinate într-un singur proces, însă Încheierea din 10.03.2022 nu este cu drept de atac.

Astfel, instanța deja a dat apreciere faptului că, obiectul acțiunii (care după redistribuirea dosarului, urmare a demisionării judecătorului Victor Potlog a fost repartizat judecătorului Ion Volcovschi) sunt de competența instanței de contencios administrativ, constatînd că doar cerințele ce țin de anularea contractelor nu se guvernează de normele Codului administrativ, urmînd să fie soluționate în ordinea contencioasă (în prezent aceste pretenții separate se află spre examinare la un alt complet de judecată, judecător Veronica Carapirea).

Consideră că atentarea asupra dreptului de proprietate asupra terenului al reclamantei Lungu Galina, este una inadmisibilă. Or, Consiliul orășenesc Cimișlia și Primăria or. Cimișlia, fiind subiecții care au petrecut licitația, au avut obligația de a fi în posesia la toată documentația aferentă terenului care-i aparține cu drept de proprietate privată Galinei Lungu. Mai mult ca atît,

informația despre dreptul de proprietate asupra acestui teren se conține în baza de date a Serviciului cadastral teritorial, Consiliul orășenesc Cimișlia și primăria Cimișlia avînd obligația imperativă de a consulta aceste date, atunci cînd au inițiat procesul de formare a unui bun imobil nou.

Cu referire la ilegalitatea Deciziei Consiliului orășenesc Cimișlia nr. 5/9 din 28.09.2016 „Cu privire la inițierea formării, formarea, anularea, actualizarea și modificarea hotarelor bunurilor imobile" și anume a pct. 2.10 privind formarea terenului public domeniul privat, cu suprafața de 0,0655 ha. nr. cadastral *****situat în intravilanul or. Cimișlia ***** f/n adiacent casei de locuit *****, menționează Legea nr. 354/2004 „Cu privire la formarea bunurilor imobile" care denotă faptul că, la formarea terenului ce constituie obiectul litigiului a fost încălcată întreaga procedură prevăzută de lege. Or, art. 3 din lege stipulează că formarea unui bun imobil poate fi inițiată doar de către proprietar sau cu acordul lui. Potrivit art. 5 inginerul cadastral poate să întreprindă măsuri legale de procedura de formare a bunului imobil doar cu acordul proprietarului bunului. Conform art. 16 elaborarea studiului privind posibilitatea formării bunului imobil urmărește inclusiv scopul înlăturării interferențelor cu drepturile proprietarilor terenurilor adiacente.

Subsecvent, Decizia Consiliului orășenesc Cimișlia nr. 5/12 din 28.09.2016 „Cu privire la vînzare-cumpărarea terenurilor aferente, vînzarea și arenda terenurilor publice" și anume a pct. 2.9 privind vînzarea prin licitație publică cu strigare a terenului public, domeniul privat, cu suprafața de 0,0655 ha. nr. cadastral *****situat în intravilanul or. Cimișlia ***** f/n adiacent casei de locuit *****, este un act administrativ individual defavorabil emis cu negarea principiului securității raporturilor juridice, încălcând flagrant dreptul de proprietate a reclamantei asupra terenului.

Reieșind din faptul că, legea civilă instituie o protecție absolută a dreptului de proprietate privată și prevede că, proprietarul are dreptul exclusiv de posesie, folosință și dispoziție, încheierea unor acte juridice care anihilează afectele atributelor dreptului de proprietate constituie mai mult decît o încălcare a normelor imperative, ci o violare a principiilor de drept, considerent din care se impune soluția declarării nulității contractelor de vînzare-cumpărare și de donație.

Potrivit jurisprudenței Curții Constituționale, Hotărîrea nr. 31 din 03.11.2016 pct. 36 Curtea reamintește că, potrivit jurisprudenței sale constante, dreptul de proprietate, garantat de articolul 46 din Constituție, reprezintă în substanță dreptul persoanei la respectarea bunurilor sale, mobile și imobile. La pct. 53 Curtea relevă că securitatea raporturilor juridice reprezintă o situație de certitudine juridică care se extinde în viitor și este în favoarea unei persoane, bazată pe un act, indiferent de natura juridică a acestuia.

Referința avocatei Aliona Ciubotaru în interesele intimaților Ciobanu Sergiu, Ciobanu Livia și Ciobanu Zinaida

Respectând principiul contradictorialității, în conformitate cu prevederile art. 38, 216 alin. (1) lit. a) și alin. (2) din Codul administrativ, participanților la proces li s-a oferit posibilitatea de a-și expune punctul de vedere asupra apelului depus în prezenta cauză.

La data de 10 noiembrie 2025 avocatul Aliona Ciubotaru în interesele intimaților Ciobanu Sergiu, Ciobanu Livia și Ciobanu Zinaida a depus referință la cererea de apel prin care a solicitat respingerea cererii de apel și menținerea hotărîrii primei instanțe.

A menționată că, potrivit Deciziei nr. 5/12 din 28.09.2016 „Cu privire la vînzarea - cumpărarea terenurilor aferente, vînzarea și arenda terenurilor publice" Consiliul orășenesc Cimișlia a decis vinderea terenurilor publice, domeniul privat prin licitație publică cu strigare,

printre care și terenul public, domeniul privat cu suprafață de 0,0655 ha, nr. cadastral *****situat în intravilanul or. Cimișlia, ***** f/n, adiacent casei de locuit *****, fiind stabilit prețul inițial de vînzare în sumă de 84 610,74 lei. Totodată, prin Decizia ,,Cu privire la inițierea formării, formarea, anularea, actualizarea și modificarea hotarelor bunurilor imobile", Consiliul orășenesc Cimișlia a decis formarea bunurilor imobile din or. Cimișlia ca ulterior să fie înregistrate la OCT filiala or. Cimișlia, ca proprietate al or. Cimișlia, terenul public, domeniul privat, cu suprafață de 0,0655 ha, nr. cadastral *****situat în intravilanul or. Cimișlia, ***** fără număr, adiacent casei de locuit *****.

Conform art. 5 al Legii privind administrația publică locală nr.436- XVI din 28.12.2006, autoritățile administrației publice locale prin care se realizează autonomia locală în sate (comune). orașe (municipii) sînt consiliile locale, ca autorități deliberative și primarii, ca autorități executive. Consiliul local are drept de inițiativă și decide, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care țin de competența altor autorități publice.

Potrivit art. 14 alin. (2) lit. b), d) Legii privind administrația publică locală nr.436- XVI din 28.12.2006 pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă nr. 435 din 28.12.2006, consiliul local administrează bunurile domeniului public și ale celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului) și decide vânzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă ori în locațiune a bunurilor domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii.

De asemenea instanța a menționat că, conform informației din Decizia Consiliului or. Cimișlia privind vînzarea-cumpărarea terenurilor aferente, vînzarea și darea în arendă a terenurilor publice cu nr. 5/12 din 28.09.2016 prevăzut la pct. 2.9 bunul imobil, teren public, din domeniul privat, cu suprafața de 0,0655 ha, numărul cadastral *****din intravilanul or. Cimișlia, ***** f/n, adiacent casei de locuit ***** aparține cu drept de proprietate Administrației publice locale Cimișlia.

Instanța de judecata a constatat, că conform pct. 2.10 din Decizia Consiliul orășenesc Cimișlia cu nr. 5/9 din 28.09.2016 privind inițierea, formarea, anularea, actualizarea și modificarea hotarelor bunurilor imobile și anume asupra bunului imobil, teren public, din domeniul privat, cu suprafața de 0,0655 ha., numărul cadastral *****din intravilanul or. Cimișlia, ***** f/n, adiacent casei de locuitnr.20, aparține cu drept de proprietate Administrației publice locale Cimișlia.

În conformitate cu informația din registrul bunurilor imobile deschis la data de 18 noiembrie 2016, bunul imobil cu suprafața de 0,0655 ha., cu numărul cadastral *****din or. Cimișlia, ***** f/n, a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile la data de 23.06.2017 cu drept de proprietate după Ciobanu Sergiu și Ciobanu Livia. Ulterior, la data de 11 ianuarie 2019 a fost radiat din registrul bunurilor imobile în baza contractului de donație cu nr.4317 din 21.07.2017, înscris cu drept de proprietate după Ciobanu Zinaida.

Totodată, menționează că art. 51 alin. (2) Cod civil (art. 321 Redacția legii de până la 28 septembrie 2016) dreptul de proprietate se dobândește la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de legii, de asemenea potrivit art. 3 Legea nr. 354/2004, formarea bunului imobil se inițiază de către proprietarul lui, inclusiv Statul sau Unitatea Administrativ Teritorială, prin intermedii autorităților împuternicite cu administrarea bunului,

Astfel potrivit art. 21 în redacția Legii nr. 354 cu privire la formarea bunurilor imobile din 28 octombrie 2004 pînă 2016, înregistrarea bunului imobil format și a drepturilor asupra lui se efectuează de către oficiul cadastral teritorial în a cărei rază de acțiune este situat bunul. Pentru

înregistrarea bunului imobil format, persoana interesată prezintă oficiului cadastral teritorial documentele ce confirmă drepturile, decizia de formare, i-a dosarul tehnic, după caz.

În termenele stabilite pentru înregistrarea bunului imobil, oficiul cadastral teritorial controlează conformitatea documentelor prezentate cu cerințele stabilite în domeniu. Iar, în caz de neconformități, pînă la înlăturarea ei, registratorul va sista, în modul stabilit, înregistrarea. După verificarea documentelor, registratorul oficiului cadastral teritorial; a) atribuie, după caz, bunului imobil format număr cadastral; b) consemnează în Registrul bunurilor imobile drepturile asupra bunului imobil format; c) operează modificări în planul cadastral și în dosarul cadastral, inclusiv anulare numărului cadastral al fiecărui bun imobil inițial; d) va întocmi, după caz, în temeiul documentelor prezentate de solicitant, dosar cadastrale pentru fiecare bun imobil format.

În cazul în care, la formarea bunurilor, în Registrul bunurilor imobile sînt înscrise drepturile patrimoniale cu care este grevat dreptul de proprietate, aceste grevări vor fi transcrise toate bunurile imobile formate dacă legea sau înțelegerea dintre părți nu prevede altfel. Procedura formării bunului imobil poate înceta în orice moment pînă la înscriere drepturilor asupra lui în Registrul bunurilor imobile, la cererea persoanei care a inițiat procedura de formare, în acest caz, solicitantul nu poate cere recuperarea sumei depuse pentru formare bunului imobil. După înscrierea dreptului asupra bunului imobil în Registrul bunurilor imobile cererea de încetare a procedurii de formare a bunului imobil nu mai poate fi acceptată.

După înregistrarea bunului imobil, oficiul cadastral teritorial, cu excepția formări bunului imobil prin divizare, eliberează titularului de drept un certificat, de un model stabilit de Guvern, asupra bunului imobil format.

Cu referire la, concluzia reprezentantului apelantei precum că, Deciziei Consiliului orășenesc Cimișlia nr. 5/9 din 28.09.2016 și a Deciziei Consiliului orășenesc Cimișlia nr. 5/12 din 28.09.2016 considerate ca fiind ilegale, prin urmare încălcind flagrant dreptul de proprietate al apelantei asupra terenului, menționează că, potrivit art. 3 al Legii privind administrația publică locală nr.436-XVI din 28.12.2006 administrarea publică în unitățile administrativ-teritoriale se întemeiază pe principiile autonomiei locale, descentralizării serviciilor publice, eligibilității autorităților publice locale și consultării cetățenilor în probleme locale de interes deosebit. Autoritățile administrației publice locale beneficiază de autonomie decizională, organizațională, gestionară și financiară, au dreptul la inițiativă în tot ceea ce privește administrarea treburilor publice locale, exercitîndu-și în condițiile legii, autoritatea în limitele teritoriului administrat.

Conform art. 5 al Legii sus menționate, autoritățile administrației publice locale prin care se realizează autonomia locală în sate (comune), orașe (municipii) sînt consiliile locale, ca autorități deliberative și primarii, ca autorități executive.

Consiliul local are drept de inițiativă și decide, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care țin de competența altor autorități publice. Potrivit art.14 alin. (2) lit. b), d) al Legii privind administrația publică locală nr.436-XVI din 28.12.2006 stipulează că, „Pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă nr. 435 din 28.12.2006, consiliul local administrează bunurile domeniului public și ale celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului) și decide vânzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă ori în locațiune a bunurilor domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii.”

Reiterează că, potrivit Deciziei nr. 5/12 din 28.09.2016, Consiliul orășenesc Cimișlia a decis vinderea terenurilor publice, domeniul privat prin licitație publică cu strigare, printre care și terenul public, domeniul privat cu suprafață de 0,0655 ha, nr. cadastral *****situat în

intravilanul or. Cimișlia, ***** f/n, adiacent casei de locuit *****, fiind stabilit prețul inițial de vînzare în sumă de 84 610,74 lei. Totodată, prin Decizia cu privire la inițierea formării, formarea, anularea, actualizarea și modificarea hotarelor bunurilor imobile, Consiliul orășenesc Cimișlia a decis formarea bunurilor imobile din or. Cimișlia ca ulterior să fie înregistrate la OCT filiala or. Cimișlia, ca proprietate al or. Cimișlia, terenul public, domeniul privat, cu suprafață de 0,0655 ha, nr. cadastral *****situat în intravilanul or. Cimișlia, ***** f/n, adiacent casei de locuit *****.

Subsecvent, potrivit art. 77 al Legii privind administrația publică locală nr.436 din 28.12.2006, bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale se supun inventarierii anuale, iar rapoartele asupra situației acestora se prezintă consiliului respectiv.

Totodată, actele juridice de administrare și de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale se încheie cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege, iar pentru încheierea actelor juridice de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat, este necesară întocmirea raportului de evaluare, de către evaluator, cu cel mult 2 ani până la data desfășurării licitației, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

Menționează că, potrivit art. 10^1 al Legii privind administrația publică locală nr.436- XVI din 28 decembrie 2006, autoritățile administrației publice locale sînt obligate să includă în Registrul de stat al actelor locale, în conformitate cu prezenta lege și Legea nr.317-XV din 18 iulie 2003 privind actele normative ale Guvernului și ale altor autorități ale administrației publice centrale și locale: a) deciziile consiliilor locale de nivelurile întâi și al doilea; b) dispozițiile primarului și ale președintelui raionului; c) actele pretorului; d) alte acte ale autorităților publice locale, care sînt supuse controlului obligatoriu de legalitate conform art.64.

Controlului obligatoriu sînt supuse următoarele acte ale autorităților administrației publice locale: a) deciziile consiliilor locale de nivelurile întâi și al doilea; b) actele normative ale primarului, ale președintelui raionului și ale pretorului; c) actele privind organizarea licitațiilor și actele privind atribuirea de terenuri; d) actele de angajare și cele de încetare a raporturilor de serviciu sau de muncă ale personalului administrației publice locale; e) actele care implică cheltuieli sau angajamente financiare de peste 30 mii lei - în unitatea administrativ-teritorială de nivelul întâi și de peste 300 mii lei - în unitatea administrativ-teritorială de nivelul al doilea; f) actele emise în exercitarea unei atribuții delegate de stat autorităților administrației publice locale.

Prin urmare, actele menționate la alin.(1) se supun controlului obligatoriu de către Cancelaria de Stat prin intermediul Registrului de stat al actelor locale. Or, la materialele cauzei nu există nici un aviz negativ emis de către Cancelaria de Stat al Republicii Moldova, referitor la ilegalitatea Deciziei Consiliului orășenesc Cimișlia nr. 5/9 din 28.09.2016 „Cu privire la inițierea formării, formarea, anularea, actualizarea și modificarea hotarelor bunurilor imobile” și a Deciziei Consiliului orășenesc Cimișlia cu privire la vînzarea-cumpărarea terenurilor aferente, vînzarea și arenda terenului publice”.

Evidența actelor supuse controlului administrativ de către oficiile teritoriale ale Cancelariei de Stat se realizează prin includerea acestora în Registrul de stat al actelor locale, asigurîndu-se: a) evidența, înregistrarea și păstrarea actelor supuse controlului; b) stocarea, păstrarea materialelor aferente emiterii actelor administrative (procesele-verbale ale ședințelor consiliilor, avizele comisiilor de specialitate și alte materiale relevante); c) accesul public la informația

privind rezultatele controlului actelor autorităților administrației publice locale; d) efectuarea controlului intern al activității oficiilor sale teritoriale de către Cancelaria de Stat.

Potrivit dispozițiilor art. 68 alin. (1)-(4) a Legii menționate, în cazul în care consideră că un act emis de autoritatea administrației publice locale este ilegal, oficiul teritorial al Cancelariei de Stai notifică autorității locale emitente ilegalitatea actului controlat, cerînd modificarea sau abrogarea lui totală sau parțială. (2) Oficiul teritorial al Cancelariei de Stat notifică autoritatea administrației publice locale în termen de: a) 30 de zile de la data includerii actului în Registrul de stat al actelor locale - în cazul controlului obligatoriu și facultativ; b) 3() de zile de la data primirii cererii de efectuare a controlului - în cazul controlului solicitat de autoritatea administrației publice locale sau de persoana vătămată. (3) În termen de 30 de zile de la data primirii notificării, autoritatea locală emitentă trebuie să modifice sau să abroge actul contestat.

(4) În cazul în care, în termenul stabilit la alin. (3), autoritatea locală emitentă și-a menținut poziția sau nu a reexaminat actul contestat, oficiul teritorial al Cancelariei de Stat poate sesiza instanța de judecată în termen de 30 de zile de la data primirii notificării refuzului de a modifica sau de a abroga actul contestat sau în cazul tăcerii autorității locale emitente în termen de 60 de zile de la data notificării cererii de modificare sau de abrogare a actului în cauză,

Potrivit art. 206 alin. (1) al Codului administrativ, o acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acțiune în contestare); b) obligarea autorității publice să emită un act administrativ individual (acțiune în obligare); c) impunerea la acțiune, la tolerare a acțiunii sau la inacțiune (acțiune în realizare);d) constatarea existenței sau inexistenței unui raport juridic ori nulității unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acțiune în constatare); sau e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acțiune de control normativ).

Iar potrivit normei prevăzute de art. 207 alin. (2) lit. e) al Codului administrativ, acțiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special cînd: e) reclamantul nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art. 17, astfel reclamantei prin emiterea Deciziei Consiliului orășenesc Cimișlia nr. 5/9 din 28.09.2016 și a Deciziei Consiliului orășenesc Cimișlia nr. 5/9 din 28.09.2016, nu există aparența unei încălcări a dreptului de proprietate al reclamantei.

Astfel reclamanta, în continuare are dreptul exclusiv de posesie, folosință și dispoziție asupra terenului cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,04 ha.

Referința primarului or. Cimișlia Andronachi Sergiu.

La data de 23 noiembrie 2025 primarul or. Cimișlia Andronachi Sergiu a depus referință la cererea de apel declarată de Lungu Galina prin intermediul avocatului Vladislav Berezovschi solicitând respingerea apelului declarat ca fiind nefondat.

Menționează că reclamanta invocă ilegalitatea Deciziilor prin faptul că în urma consultării datelor RBI a fost depistat faptul că, terenul reclamantei este absorbit de un teren străin format ilegal, separat cu nr. cadastral *****cu o suprafață de 0,0655 ha, Consiliul or. Cimișlia și Primăria or. Cimișlia fiind subiecții care au petrecut licitația au avut obligația de a fi în posesia la toată documentația aferentă terenului care-i aparține cu drept de proprietate privată Galinei Lungu.

Mai invocă faptul că potrivit Legii nr. 354/2004 „Cu privire la formarea bunurilor imobile” la formarea terenului ce constituie obiectul litigiului a fost încălcată întreaga procedură prevăzută de lege și anume prevederile art.3 din Lege care stipulează că formarea unui bun imobil poate fi inițiată doar de către proprietar sau cu acordul lui, art.5 inginerul cadastral poate să întreprindă măsuri legale de procedura de formare a bunului imobil doar cu acordul

proprietarului bunului. Potrivit art. 16 elaborarea studiului privind posibilitatea formării bunului imobil urmărește inclusiv scopul înlăturării interferențelor cu drepturile proprietarilor terenurilor adiacente.

Relatează faptul că Decizia Consiliului orășenesc Cimișlia nr. 5/9 din 28.09.2016 și Decizia nr. 5/12 din 28.09.2016 supuse contestării sunt perfect legale și nu au fost admise careva abateri legale la adoptarea acestora.

Menționează faptul că potrivit prevederilor art. 510 alin. (2) Cod civil (art. 321 Redacția legii de până la 28.09.2016) momentul dobîndirii dreptului de proprietate, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege. Reiterează faptul că potrivit art. 3 Legea nr. 354/2004, formarea bunului imobil se inițiază de către proprietarul lui, inclusiv Statul sau Unitatea Administrativ Teritorială, prin intermediul autorităților împuternicite cu administrarea bunului. Astfel în redacția Legii 354/2004 pînă la 2016, art. 21, (1) Înregistrarea bunului format și a drepturilor asupra lui se efectuează la oficiul cadastral teritorial în a cărei rază de acțiune este situat bunul. (2) Pentru înregistrarea bunului imobil format, persoana interesată prezintă oficiului cadastral teritorial documentele ce confirmă drepturile, decizia de formare și dosarul tehnic după caz.(3) În termenele stabilite pentru înregistrarea bunului imobil, oficiul cadastral teritorial controlează conformitatea documentelor prezentate cu cerințele stabilite în domeniu. În cazul neconformității, pînă la înlăturarea ei, registratorul va sista, în modul stabilit, înregistrarea. (4) După verificarea documentelor, registratorul oficiului cadastral teritorial: a) atribuie, după caz, bunului imobil format număr cadastral; b) consemnează în Registrul bunurilor imobile drepturile asupra bunului imobil format; c) operează modificări în planul cadastral și în dosarul cadastral, inclusiv anularea numărului cadastral al fiecărui bun imobil inițial; d) va întocmi, după caz, în temeiul documentelor prezentate de solicitant, dosare cadastrale pentru fiecare bun imobil format. (5) În cazul în care, la formarea bunurilor, în Registrul bunurilor imobile sînt înscrise drepturi patrimoniale cu care este grevat dreptul de proprietate, aceste grevări vor fi transcrise la toate bunurile imobile formate dacă legea sau înțelegerea dintre părți nu prevede altfel. (6) Procedura formării bunului imobil poate înceta în orice moment pînă la înscrierea drepturilor asupra lui în Registrul bunurilor imobile. la cererea persoanei care a inițiat procedura de formare. În acest caz, solicitantul nu poate cere recuperarea sumei depuse pentru formarea bunului imobil. După înscrierea dreptului asupra bunului imobil în Registrul bunurilor imobile, cererea de încetare a procedurii de formare a bunului imobil nu mai poate fi acceptată. (7)După înregistrarea bunului imobil, oficiul cadastral teritorial, cu excepția formării bunului imobil prin divizare, eliberează titularului de drept un certificat, de un model stabilit de Guvern, asupra bunului imobil format.

La momentul formării bunului imobil, terenul nu avea careva construcții amplasate pe el, nu era îngrădit și nici îngrijit, verificând baza de date grafică nu era înregistrat nici un teren fapt care a creat imaginea unui teren public.

Astfel ținându-se cont de prevederile art. 7 din Legea 354/2004, (1) La formarea bunurilor imobile se vor respecta următoarele condiții principale: a) bunurile formate să corespundă destinației inițiale, să fie respectate normele de apărare împotriva incendiilor, normele sanitare, ecologice, urbanistice ori schimbarea destinației să se facă în cadrul procedurii de formare sau pînă la inițierea ei; b) să nu se formeze un bun imobil care nu va putea fi utilizat constant conform destinației sau ale cărui condiții de utilizare vor fi înrăutățite; c)bunul imobil format să fie asigurat cu drum de acces ori să fie posibilă instituirea servituții de trecere. să fie posibilă asigurarea, după necesitate, a terenurilor destinate construcției cu conducte de apă, cu canalizare

etc. d) încăperea izolată ce se formează să fie asigurată cu intrare separată; e) bunurile imobile să fie formate ca bunuri separate în fiecare unitate administrativ teritorială dacă hotarele terenului ce se formează se intersectează cu hotarele diferitelor unități administrativ-teritoriale; f) configurația, dimensiunile și alți indici ai bunului imobil ce se formează să fie conforme cerințelor planului sau regimului stabilit dacă acest bun se formează pe un teritoriu unde există plan urbanistic al localității sau dacă este stabilit un regim special de folosință a terenului sau a construcției; g) să se țină cont, la formarea bunurilor imobile cu destinație agricolă, de normele agrotehnice, de alte norme și reguli prevăzute de legislație pentru această categorie de terenuri; h) proiectarea hotarelor terenurilor destinate construcțiilor, forma și dimensiunile lor să fie conforme normelor stabilite în legislația cu privire la urbanism; i) persoana interesată în formarea construcției, apartamentului, încăperii izolate ce implică lucrări pentru care, în conformitate cu legislația, se cere autorizație de construire să obțină o astfel de autorizație și să depună o copie de pe ea la oficiul cadastral teritorial. (2) Nu se permite formarea de construcții neautorizate.

Consideră că instanța de fond corect a apreciat materialele cauzei și corect a concluzionat că raporturile dintre Lungu Galina către Primăria Cimișlia și Consiliul orășenesc Cimișlia nu constituie o activitate administrativă realizată în regim de putere publică, în sensul art. 5 Cod administrativ, respectiv nu urmează a fi examinate prin prisma Codului administrativ.

Reclamanta prin acțiunea formulată, nu revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice, care a acționat în regim de putere publică, pentru a putea înainta acțiune în contencios administrativ, în sensul Codului administrativ. Or, reclamantul nu contestă o dispoziție, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pârâtă pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, care să producă efecte juridice prin nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public. Aceste relații între părți fiind din domeniul dreptului privat. Art.2 alin.(3) lit. a) Cod administrativ statuează expres că prevederile prezentului Cod nu se aplică raporturilor juridice de drept privat la care participă autoritățile publice, respectiv instanța de judecata corect a ajuns la concluzia, de a respinge acțiunea integral.

Admisibilitatea apelului.

Conform fișei de repartizare repetată a dosarului, la 16 februarie 2026, prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor, cauza de contencios administrativ a fost repartizată spre examinare în ordine de apel, în mod automat-aleatoriu judecătorului raportor Gorlenco Inga.

Articolul 236. Codul administrativ *Examinarea admisibilității apelului*

(1) Instanța de apel examinează din oficiu admisibilitatea apelului. Dacă este inadmisibil, apelul se declară ca atare printr-o încheiere susceptibilă de recurs.

Articolul 231 Codul administrativ *Apelul.*

(1) Hotărârile judecătoriilor adoptate în contenciosul administrativ pot fi contestate cu apel.

Articolul 232 Codul administrativ *Depunerea apelului*

(1) Apelul se depune la instanța de judecată care a emis hotărârea contestată în termen de 30 de zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii, dacă legea nu stabilește un termen mai mic. Instanța de judecată care a emis hotărârea contestată transmite neîntârziat apelul împreună cu dosarul judiciar, după motivarea hotărârii, instanței de apel.

(2) Motivarea apelului se prezintă la instanța de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la instanța de judecată care a emis hotărârea contestată.

Din materialele cauzei urmează că hotărârea contestată a fost pronunțată la data de 01 aprilie 2025 (f.d.208), cererea de apel nemotivată a fost depusă la 10 aprilie 2025 (f.d.216).

Hotărîrea motivată a fost expediată apelantei la data de 28 mai 2025 (f.d.227), apelanta a recepționat copia hotării motivate la data de 04 iunie 2025 (f.d.237), apelul motivat a fost depus la data de 24 iunie 2025. (f.d.16, vol. II). Astfel, Completul specializat de contencios administrativ al Curții de Apel Sud constată că apelul a fost depus în termenul legal.

Articolul 233 Cod administrativ *Forma şi conținutul cererii de apel*

(2) Cererea de apel se semnează de apelant sau de reprezentantul lui legal ori împuternicit.

Completul specializat de contencios administrativ al Curții de Apel Sud a stabilit că cererea de apel și motivarea apelului au fost semnate de către avocatul Vladislav Berezovschi, care acționează în interesele apelantei Lungu Galina, în baza mandatului seria/nr. MA 1356480 (f.d.1).

Astfel, în temeiul reglementărilor art. 232, 233, 236 și 241 din Codul administrativ, Completul specializat de contencios administrativ al Curții de Apel Sud concluzionează despre întrunirea condițiilor de admisibilitate a cererii de apel în cauză, motiv din care se purcede la examinarea apelului în fond.

Argumentele participanților la proces în cadrul judecării apelului.

În cadrul instanței de judecată **reprezentantul apelantei Lungu Galina, avocatul Berezovcshi Vladislav** a susținut cererea de apel și a solicitat admiterea apelului. Suplimentar a menționat că, în anul 2016 clienta sa a devenit proprietara terenului situat în or. Cimișlia. Bunul imobil a fost format în 2006 și în anul 2007 Rusnac Ion l-a vândut lui Lungu Vasile, care ulterior l-a donat Galinei Lungu. Lungu Galina, fiind peste hotarele Republicii Moldova, cînd a revenit în țară a depistat că pe terenul proprietate privată sunt inițiate lucrări de construcție a unui obiect. Apelanta s-a adresat Primăriei Cimișlia, însă careva acțiuni în vederea stopării lucrărilor de construcții nu au fost întreprinse. Respectiv, Lungu Galina s-a adresat în instanța de judecată cu prezenta acțiune. Nu este de acord cu soluția instanței de fond, deoarece prin Încheierea din 10 martie 2022 au fost separate pretențiile de drept comun și cele de contencios administrativ. Ce ține de legalitatea Deciziilor Consiliului or Cimișlia, menționează că de fapt primăria a vândut un bun care nu-i aparține cu drept de proprietate, respectiv APL nu avea dreptul să absoarbe terenul reclamantei, fiind o tentare la dreptul de proprietate, care este respectat prin lege. Solicită să fie examinată cauza cu adoptarea unei noi decizii de admitere a acțiunii. Dreptul de proprietate asupra terenului în cauză este înregistrat cu drept de proprietate după Lungu Galina cît și după intimații Ciobanu Livia, Ciobanu Sergiu, Ciobanu Zinaida.

Reprezentantul Consiliului or. Cimișlia și a Primăriei or. Cimișlia, Secară Ion în cadrul instanței de judecată a solicitat respingerea cererii de apel și a menționat faptul că actul de constatare pe teren, la care a făcut referire reprezentatul apelantei, nu a fost contrasemnat de către primărie, terenul apelantei nu a fost înregistrat în Registrul bunurilor Imobile și nu a fost introdus pe grafica registrului cadastral care a dat credință că este un teren liber, neaparținând nimănui. Terenul în litigiu nu deține un dosar tehnic. Consideră că Deciziile Consiliului or. Cimișlia sunt legale fără temei de a fi anulate. De asemenea consideră că acțiunea nu ține de competența instanței de contencios administrativ, or actele administrative sunt legale, însăși Galina Lungu nu și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra bunului imobil. Conform legii

pentru formarea și înregistrarea bunurilor imobile sunt prevăzuți pașii necesari care sunt înregistrate în registrul cadastral, în final fiind plasate pe grafică. Susține legalitatea Deciziilor contestate. În baza de date terenul dat era liber. În urma formării bunului imobil, primăria a prezentat actele la Cadastru și a fost înregistrat dreptul de proprietate al Primăriei. Galinei Lungu i s-a propus un alt teren, însă ultima a refuzat acceptarea acestei oferte.

Reprezentantul intimaților Ciobanu Livia, Ciobanu Sergiu, Ciobanu Zinaida, avocata Ciubotaru Aliona au solicitat respingerea cererii de apel și au menționat că Deciziile Consiliului or. Cimișlia au fost verificate de către Cancelaria de Stat, astfel aceste decizii sunt legale, or nu au primit nici un aviz negativ față de legalitatea acestora. Intimații au procedat în mod legal, au urmărit lista bunurilor care a fost pusă de către Autoritatea publică spre vânzare, au participat la licitație, au transferat banii în contul APL și prin urmare și-au înregistrat dreptul de proprietate asupra terenului conform legislației. Intimații au continuat lucrările de construcție din motiv că lipsește o hotărîre judecătorească în vederea stopării construcției.

Articolul 239 Cod administrativ *Procedura soluționări cererii de apel*

(*2) Participanţii la proces se citează. În citaţie se comunică locul, data şi ora şedinţei. Neprezentarea participanţilor la proces nu împiedică instanţa de apel să decidă în privinţa apelului.*

Cererea de apel a fost examinată în lipsa apelantei Lungu Galina, Agenția Servicii Publice Cimișlia Departamentul Cadastru, intimații Ciobanu Livia, Ciobanu Sergiu, Ciobanu Zinaida, terț Agenția Servicii Publice Chișinău, Lungu Vasile, Rusnac Ion, IP Cadastrul Bunurilor Imobile, care, fiind legal citați despre data, ora și locul judecării cauzei, în ședința instanței de apel nu s-au prezentat și nu au comunicat motivele neprezentării sale.

În prezența datelor de citare legală, în temeiul art.239 alin.(2) Cod administrativ, Completul specializat de contencios administrativ al Curții de Apel Sud a dispus examinarea în lipsa părților legal citate.

Aprecierea instanței de apel.

Audiind participanții prezenți la proces, studiind materialele dosarului şi înscrisurile administrate, verificând argumentele expuse în cererea de apel, Completul de judecată specializat de contencios administrativ al Curţii de Apel Sud conchide că apelul declarat de Lungu Galina prin intermediul avocatului Vladislav Berezovschi urmează a fi admis cu casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Cimișlia, sediul Central din 01 aprilie 2025 și emite o nouă decizie, din următoarele considerente.

Aprecierea instanţei de apel a argumentelor părţilor şi cadrului legal aplicabil speţei.

Articolul 195 Cod administrativ Aplicarea suplimentară a prevederilor

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.

Articolul 219 Cod administrativ Asigurarea protecției efective a drepturilor

(1) Instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți. (3) Instanța de judecată nu are dreptul să depășească limitele pretențiilor din acțiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanții la proces.

Articolul 240 alin. (1) lit. c) Cod administrativ *Deciziile instanței de apel*

Examinînd cererea de apel, instanţa de apel adoptă una dintre următoarele decizii: casează integral hotărîrea primei instanţe şi emite o nouă decizie.

Articolul 239 Codul de procedură civilă *Hotărârea judecătorească*

Hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

Hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanţele care au importanţă la soluţionarea cauzei şi care au fost verificate în şedinţa de judecată multilateral, complet, fiind elucidate probele privind circumstanţele constatate ale cauzei.

Prevederile legale enunţate impun în mod expres, obligația instanţei 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.

Respectiv, conform practicii CEDO instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze doar la însuşirea motivelor și concluziilor date de instanţa inferioară. (Hirro Balani c. Spaniei, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis v. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Sud, analizând legalitatea hotărârii pronunţate în raport cu prevederile art.225 Cod administrativ și art. 239 – 241 ale Codului de procedură civilă, constată că aceasta urmează a fi casată, or instanţa de fond, nu a elucidat şi constatat circumstanţele cauzei, nu a verificat şi apreciat obiectiv, probele prezente la materialele cauzei, nu a stabilit corect circumstanțele de fapt și aplicând eronat legislația pertinentă ce guvernează raportul litigios.

Materialul probatoriu administrat de instanţa de fond, denotă următoarea situaţie de fapt.

Din materialele cauzei se constată că, la 10 martie 2022 Lungu Galina s-a adresat în instanța de judecată împotriva Primăriei Cimișlia, Consiliului or. Cimișlia, Ciobanu Sergiu, Ciobanu Livia și Ciobanu Zinaida, terț I.P. ,,Cadastrul Bunurilor Imobile", Lungu Vasile, Rusnac Ion prin care a solicitat:

- anularea parțială a Deciziei Consiliului orășenesc Cimișlia nr. 5/9 din 28 septembrie 2016 ,,Cu privire la inițierea formării, formarea, anularea, actualizarea și modificarea hotarelor bunurilor imobile", în partea pct. 2.10 în privința formării bunului imobil – teren public cu numărul cadastral *****situat în intravilanul or. Cimișlia ***** f/n adiacent casei de locuit *****,

- anularea parțială a Deciziei Consiliului orășenesc Cimișlia nr.5/12 din 28 septembrie 2016 ,,Cu privire la vînzarea-cumpărarea terenurilor eferente, vînzarea și arenda terenurilor publice", în partea pct. 2.9 privind vânzarea terenurilor publice, domeniul privat prin licitație publică cu strigare, terenul public, domeniul privat cu suprafața de 0,0655 ha, cu numărul cadastral *****situat în intravilanul or. Cimișlia *****, f/n adiacent casei de locuit *****,

- declararea nulității contractului de vînzare cumpărare nr. 1512 din 05.05.2017 a terenului cu nr cadastral *****încheiat între Primăria or. Cimișlia și Ciobanu Sergiu;

- declararea nulității contractului de donație nr. 4317 din 21.07.2017 a terenului cu nr cadastral *****încheiat între Ciobanu Sergiu și Ciobanu Zinaida;

- obligarea pîrîților Ciobanu Sergiu și Ciobanu Zinaida să se evacueze de pe teritoriul bunului imobil – teren cu suprafața 0,655ha cu nr. cadastral *****, toate construcțiile nefinisate/finisate ce aparțin pârâților, și readucerea terenului la starea inițială

- încasarea cheltuielilor de judecată pentru serviciile avocatului în sumă de 5 000 lei și suma de 1850 lei achitată în legătură cu efectuarea serviciilor de ASP.

Prin Încheierea Judecătoriei Cimișlia sediul central din 10 martie 2022 s-a dispus **separarea cerințelor** reclamantei Lungu Galina cu privire la:

- declararea nulității contractului de vînzare cumpărare nr. 1512 din 05.05.2017 a terenului cu nr cadastral *****încheiat între Primăria or. Cimișlia și Ciobanu Sergiu;

- declararea nulității contractului de donație nr. 4317 din 21.07.2017 a terenului cu nr cadastral *****încheiat între Ciobanu Sergiu și Ciobanu Zinaida;

- obligarea pîrîților Ciobanu Sergiu și Ciobanu Zinaida să se evacueze de pe teritoriul bunului imobil – teren cu suprafața 0,655ha cu nr. cadastral *****, toate construcțiile nefinisate/finisate ce aparțin pârâților și readucerea terenului la starea inițială **de la cerințele cu privire la anularea actului administrativ individual:**

- pct. 2.10 din Decizia nr 5/9 a Consiliului orășenesc Cimișlia din 28.09.2016 ,,Cu privirea la inițierea formării, formarea, anularea, actualizarea și modificarea hotarelor bunurilor imobile",

- pct. 2.9 din Decizia nr 5/12 a Consiliului orășenesc Cimișlia din 28.09.2016 ,,Cu privirea la vînzarea cumpărarea terenurilor aferente, vînzarea și arenda terenurilor publice".

- rectificarea înscrierilor din Registru bunurilor Imobile prin obligarea radierii din Registru Bunurilor Imobile a trimiterii la Decizia Consiliului or. Cimișlia – nr. 5/9 din a Consiliului orășenesc Cimișlia din 28.09.2016 ,,Cu privirea la inițierea formării, formarea, anularea, actualizarea și modificarea hotarelor bunurilor imobile" și la contractul de vînzare cumpărare nr. 1512 din 05.05.2017 a terenului cu nr cadastral, și la contractul de donație nr 4317 din 21.07.2017 a terenului cu nr cadastral *****, stingerea dreptului de proprietate a cet. Ciobanu Zinaida asupra terenului cu nr cadastral *****situat în intravilanul or Cimișlia pe *****.

A fost declinată competența judecătorului Potlog Victor pentru examinarea cerințelor reclamantei Lungu Galina privind

- declararea nulității contractului de vînzare cumpărare nr. 1512 din 05.05.2017 a terenului cu nr cadastral *****încheiat între Primăria or. Cimișlia și Ciobanu Sergiu;

- declararea nulității contractului de donație nr. 4317 din 21.07.2017 a terenului cu nr cadastral *****încheiat între Ciobanu Sergiu și Ciobanu Zinaida și s-a transmis dosarul civil în cauză pentru redistribuire aleatorie judecătorului de drept comun.

Încheierea Judecătoriei Cimișlia, sediul central din 14 martie 2022.

Prin Încheierea Judecătoriei Cimișlia, sediul central din 14 martie 2022 au fost declarate inadmisibile cerințele reclamantei Lungu Galina din cererea de chemare în judecată în ordinea contenciosului administrativ înaintată de Lungu Galina cu privire la:

-declararea nulității contractului de vînzare cumpărare nr. 1512 din 05.05.2017 a terenului cu nr cadastral *****încheiat între Primăria or. Cimișlia și Ciobanu Sergiu,

- declararea nulității contractului de donație nr. 4317 din 21.07.2017 a terenului cu nr. cadastral *****încheiat între Ciobanu Sergiu și Ciobanu Zinaida.

S-a explicat reclamantei Lungu Galina că nu se exclude adresarea repetată în judecată cu aceleaşi cerinţe.

Prima instanță, prin hotărârea din data de 01 aprilie 2025 a conchis asupra netemeiniciei cererii de chemare în judecată formulată de Lungu Galina, din care considerente a respins-o integral, deoarece nu sînt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la art. 224 alin. (1) lit. a)–e) Cod administrativ.

Nefiind de acord cu soluția instanței de fond, în termen legal, Lungu Galina prin intermediul avocatului Berezovschi Vladislav a contestat-o cu apel, solicitând casarea hotărârii

judecătoriei Cimișlia, din 01 aprilie 2025, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

Admisibilitatea acțiunii în contencios administrativ.

Prevederi relevante ale Codului administrativ sunt următoarele.

Articolul 20. Cod administrativ *Acţiunea în contencios administrativ*

Dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acţiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanţele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

Articolul 206. Cod administrativ Felurile acţiunilor în contencios administrativ

(1) O acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru:

a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acțiune în contestare);

b) obligarea autorității publice să emită un act administrativ individual (acțiune în obligare);

c) impunerea la acțiune, la tolerare a acțiunii sau la inacțiune (acțiune în realizare);

d) constatarea existenței sau inexistenței unui raport juridic ori nulității unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acțiune în constatare);

sau e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acțiune de control normativ).

(2) Acțiunea în constatare prezumă existența unui interes îndreptățit pentru constatarea solicitată. Acțiunea în constatare nu poate fi înaintată dacă reclamantul își poate sau și-ar putea revendica drepturile printr-o altă acțiune prevăzută la alin. (1), cu excepția situației când se urmărește constatarea nulității unui act administrativ individual sau normativ.

Reieșind din cerințele formulate, rezultă că, acțiunea reclamantei este una de anulare.

Articolul 191. Cod administrativ *Competenţa jurisdicţională pentru acţiunea în contencios administrativ*

(1) Cu excepţia cazurilor prevăzute la alin.(2) şi (3), judecătoriile soluţionează în fond toate acţiunile în contencios administrativ.

Articolul 196. Cod administrativ *Competenţa teritorială pentru acţiunea în contencios administrativ*

(1) Acțiunea în contencios administrativ se depune la instanța de judecată în a cărei rază teritorială își are sediul autoritatea publică care a desfășurat activitatea administrativă contestată, daca legea nu prevede altfel.

Ținînd cont de obiectul acțiunii, sediul autorității publice pîrîte și avînd în vedere prevederile art.191 alin.(1) Cod administrativ, examinarea prezentei cauze ține de competența Judecătoriei Cimișlia, or, obiectul acesteia nu se regăsește în excepțiile de la alin.(2) și (3) a art.191 Cod administrativ. Astfel, acțiunea în contencios administrativ a fost înaintată de reclamantă cu respectarea competenței jurisdicționale și teritoriale.

Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Sud, analizând legalitatea hotărârii pronunţate în raport cu prevederile art. 225 Cod administrativ, concluzionează că hotărârea instanţei de fond este adoptată cu aprecierea eronată a normelor materiale în coroborare cu circumstanţele faptice ale cauzei, motiv din care urmează a fi casată cu emiterea unei noi decizii de admitere a acțiunii înaintate de Lungu Galina.

Respectarea procedurii prealabile.

Articolul 208. Cod administrativ *Respectarea procedurii prealabile*

(1) Până la înaintarea acţiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepţiile prevăzute de lege.

Articolul 164. Cod administrativ *Depunerea cererii prealabile*

(1) Cererea prealabilă se depune în scris, pe suport de hârtie sau în formă de document electronic, la autoritatea publică emitentă.

(2) Autoritatea publică emitentă este:

a) în cazul prevăzut la art. 162 alin. (3) lit. a) – autoritatea publică care a emis actul administrativ individual.

Articolul 165. Cod administrativ *Termenul pentru depunerea cererii prealabile*

(1) Cererea prealabilă se depune în termen de 30 de zile de la comunicarea sau notificarea actului administrativ individual ori a respingerii petiţiei. Dacă autoritatea publică nu soluţionează cererea în termenul prevăzut de prezentul cod, cererea prealabilă poate fi depusă în decursul unui an de la expirarea termenului.

(2) 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.

Articolul 209. Cod administrativ *Termenul de înaintare a acţiunii în contencios administrativ*

(1) 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: a) data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluţionarea acesteia;

(2) Dacă informaţia cu privire la exercitarea căilor de atac nu se conţine în actul administrativ individual sau în decizia cu privire la cererea prealabilă ori este indicată incorect, înaintarea acţiunii în contencios administrativ se admite în Pagină din termen de un an de la comunicarea sau notificarea actului administrativ sau a deciziei cu privire la cererea prealabilă.

La 28.01.2022 a fost înaintată în adresa Consiliului orăşenesc Cimişlia cerere prealabilă în temeiul art. 19, 208 Cod administrativ, cu solicitarea anulării în parte a deciziilor contestate.

La materialele cauzei lipsesc probe privind răspunsul pe marginea examinării cererii prealabile.

Cu referire la fondul acțiunii în contencios administrativ.

Articolul 224. Cod administrativ *Hotărîrile instanţei de judecată*

(1) Examinînd acţiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri: a) în baza unei acțiuni în contestare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual, precum și o eventuală decizie de soluționare a cererii prealabile, dacă acestea sînt ilegale și prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale;

Articolul 5. Cod administrativ *Activitatea administrative*

Activitatea administrativă reprezintă totalitatea actelor administrative individuale și normative, a contractelor administrative, a actelor reale, precum și a operațiunilor administrative realizate de autoritățile publice în regim de putere publică, prin care se organizează aplicarea legii și se aplică nemijlocit legea.

Articolul 7. Cod administrativ *Autoritățile publice*

Autoritate publică se consideră orice structură organizatorică sau organ instituită/instituit prin lege sau printr-un alt act normativ, care acționează în regim de putere publică în scopul realizării unui interes public.

Articolul 8. Cod administrativ *Regimul de putere publică*

Regimul de putere publică reprezintă ansamblul competențelor prevăzute de lege în vederea realizării sarcinilor autorităților publice, care le conferă posibilitatea de a se impune cu forță juridică obligatorie în raporturile lor cu persoane fizice sau juridice.

Articolul 10. Cod administrativ *Actul administrativ individual*

(1) Actul administrativ individual este orice dispoziţie, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Articolul 11. Cod administrativ *Categoriile actelor administrative individuale*

(1) Actele administrative individuale pot fi: a) acte defavorabile – actele care impun destinatarilor lor obligaţii, sancţiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat;

Articolul 17. Cod administrativ *Dreptul vătămat*

Drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.

Articolul 22. Cod administrativ *Cercetarea din oficiu*

(1) Autoritățile publice și instanțele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul și volumul cercetărilor și nu sunt legate nici de expunerile participanților, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

(2) Faptele deja cunoscute autorităților publice sau instanțelor de judecată competente, faptele general notorii și faptele prezumate în virtutea prevederilor legale nu necesită a fi probate, până la proba contrarie.

Articolul 39. Cod administrativ *Accesul liber la justiţie*

(1) Controlul judecătoresc al activităţii administrative este garantat şi nu poate fi îngrădit. (2) Orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art.17 sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanţei de judecată competente.

Articolul 189. Cod administrativ *Înaintarea acţiunii în contencios administrativ*

(1) Orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ.

Articolul 194. **Cod administrativ** *Limitele examinării judiciare*

(1) *În procedura în prima instanță, în procedura de apel și în procedura de examinare a recursurilor împotriva încheierilor judecătorești se soluționează din oficiu probleme de fapt și de drept.*

Cu întâietate, Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Sud, reține ca neîntemeiată concluzia instanței că, reclamanta nu contestă o dispoziție, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pârâtă pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, care să producă efecte juridice prin nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public și aceste relații între părți fiind din domeniul dreptului privat, pentru a putea înainta acțiune în instanța de contencios administrativ.

Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Sud, statuează că litigiul în cauză este obiectul controlului judiciar în contenciosul administrativ, așa cum Deciziile adoptate de către Consiliul orășenesc Cimișlia sunt acte administrative adoptate de către Autoritate Publică, respectiv, acestea nu sunt contracte sau neînțelegeri private (civile), ci acte emise în regim de putere publică, care urmează a fi soluționate de către instanța

de contencios administrativ. Iar, reclamanta contestă anume deciziile adoptate de către Administrația Publică Locală al or. Cimișlia, respectiv acțiunea în cauză ține de competența instanței de contencios administrativ. Mai mult, prin Încheierea Judecătoriei Cimișlia, sediul central din 10 martie 2022 s-a dispus separarea cerințelor reclamantei Lungu Galina cît și declinarea competenței în favoarea instanței de contencios administrativ a pretențiilor privind:

- anularea parțială a Deciziei Consiliului orășenesc Cimișlia cu nr. 5/9 din 28.09.2016 și anularea parțială a Deciziei Consiliului orășenesc Cimișlia nr. 5/12 din 28.09.2016.

Primordial, Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Sud, reliefă, că spre deosebire de procedura contencioasă, în procedura contenciosului administrativ, judecătorul are un rolul activ/diriguitor, acesta nu se substituie voinței părților, fiind însă obligat să descopere adevărul și să dea părților ajutor activ în apărarea drepturilor și intereselor lor legitime, or, judecătorul trebuie să pronunțe o hotărâre legală și întemeiată, motiv din care nu poate fi ținut doar în aria de disponibilitate a părților.

LEGISLAȚIA PERTINETĂ (în vigoare la data inițierii procedurii administrative – 28 septembrie 2016)

Art. 46 din Constituție ***Dreptul la proprietate privată şi protecţia acesteia***

(1) Dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului sunt garantate.

Articolul 53 din Constituție *Dreptul persoanei vătămate de o autoritate publică*

(1) *Persoana vătămată într-un drept al său de o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri, este îndreptăţită să obţină recunoaşterea dreptului pretins, anularea actului şi repararea pagubei.*

Articolul 109 din Constituție *Principiile de bază ale administrării publice locale*

(1) Administraţia publică în unităţile administrativ-teritoriale se întemeiază pe principiile autonomiei locale, ale descentralizării serviciilor publice, ale eligibilităţii autorităţilor administraţiei publice locale şi ale consultării cetăţenilor în problemele locale de interes deosebit.

(2) Autonomia priveşte atît organizarea şi funcţionarea administraţiei publice locale, cît şi gestiunea colectivităţilor pe care le reprezintă.

Articolul 315. Cod civil *Conţinutul dreptului de proprietate*

(1)Proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului.

(2)Dreptul de proprietate este perpetuu.

Articolul 316. Cod civil *Garantarea dreptului de proprietate*

(1)Proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă.

(2)Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii.

Articolul 320. Cod civil *Modurile de dobîndire a dreptului de proprietate*

(1) Dreptul de proprietate asupra unui bun nou, realizat de persoană pentru sine, se dobîndeşte de către aceasta dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

(2) Dreptul de proprietate se poate dobîndi, în condiţiile legii, prin ocupaţiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărîre judecătorească atunci cînd aceasta este translativă de proprietate.

Articolul 496. Cod civil *Destinaţia registrului bunurilor imobile*

(1) În registrul bunurilor imobile sînt descrise imobilele şi sînt indicate drepturile reale care au ca obiect aceste bunuri.

(2) Drepturile de creanţă, faptele sau raporturile juridice aferente imobilelor consemnate în registru pot fi înscrise în cazurile prevăzute de lege.

(3) Orice persoană interesată poate lua cunoştinţă de registrul bunurilor imobile.

(4) Modul de elaborare şi de întocmire a registrului bunurilor imobile este stabilit de lege.

Articolul 497. Cod civil *Prezumţia caracterului autentic şi complet al datelor din registrul bunurilor imobile*

(1) Înscrierile făcute în registrul bunurilor imobile se prezumă autentice şi complete pînă la proba contrară.

(2) Conţinutul registrului este considerat autentic în favoarea celui care a dobîndit prin act juridic un drept de la o persoană dacă dreptul era înscris în registru în numele persoanei. Această dispoziţie nu se aplică atunci cînd s-a notat o contestare asupra autenticităţii sau atunci cînd neautenticitatea era cunoscută dobînditorului.

Articolul 500. Cod civil *Consecutivitatea drepturilor înscrise în registrul bunurilor immobile*

(1) Consecutivitatea drepturilor înscrise în registrul bunurilor imobile se determină în conformitate cu consecutivitatea înregistrării lor. Se consideră dată a înregistrării ziua depunerii cererii de înregistrare.

Articolul 503. **Cod civil** *Accesul public la informaţie*

(1) Orice persoană, fără a fi ţinută să justifice vreun interes, poate cerceta, lua cunoştinţă de registrul bunurilor imobile, precum şi de documentele adiţionale, în condiţiile legii.

(2) De pe registrul bunurilor imobile se vor elibera, în condiţiile legii, extrase certificate şi copii legalizate.

Articolul 5. Legea privind administraţia publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006 *Subiecţii autonomiei locale*

(1) Autorităţile administraţiei publice locale prin care se realizează autonomia locală în sate (comune), oraşe (municipii) sînt consiliile locale, ca autorităţi deliberative, şi primarii, ca autorităţi executive.

(2) Autorităţile administraţiei publice locale prin care se realizează autonomia locală în raioane sînt consiliile raionale, ca autorităţi deliberative, şi preşedinţii de raioane, ca autorităţi executive.

(3) Consiliile locale de nivelurile întîi şi al doilea, precum şi primarii sînt aleşi în condiţiile Codului electoral.

Articolul 14. Legea privind administraţia publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006 *Competenţele de bază ale consiliilor locale*

(1) 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.

(2) Pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întîi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competenţe:

b) administrează bunurile domeniului public şi ale celui privat ale satului (comunei), oraşului (municipiului);

d) decide vînzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă ori în locaţiune a bunurilor domeniului privat al satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, în condiţiile legii;

Articolul 77. Legea privind administraţia publică locală nr. 436 din 28 decembrie 2006 *Administrarea bunurilor proprietate a unităţii administrativ-teritoriale*

(1) Toate bunurile care aparţin unităţii administrativ-teritoriale sînt supuse inventarierii anuale, iar rapoartele asupra situaţiei lor se prezintă consiliului respectiv.

(2) Bunurile domeniului public al unităţii administrativ-teritoriale pot fi date în administrare întreprinderilor municipale şi instituţiilor publice, concesionate, date în arendă ori în locaţiune, după caz, în temeiul deciziei consiliului local sau raional, în condiţiile legii.

(3) Bunurile domeniului privat al unităţii administrativ-teritoriale pot fi înstrăinate, date în administrare, în arendă ori în locaţiune, în condiţiile legii.

(4) Înstrăinarea bunurilor domeniului privat al satului (comunei), oraşului (municipiului), raionului, schimburile de terenuri, delimitarea, partajul sau trecerea bunurilor dintr-un domeniu în altul, renunţarea la drepturi sau recunoaşterea de drepturi şi obligaţii se fac prin decizie a consiliului local sau raional, în temeiul expertizei.

(5) Înstrăinarea, concesionarea, darea în arendă ori în locaţiune a bunurilor proprietate a unităţii administrativ-teritoriale se fac prin licitaţie publică, organizată în condiţiile legii, cu excepţia cazurilor stabilite expres prin lege.

Articolul 3. **Legea nr. 354 din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile** *Iniţiatorii formării bunurilor imobile*

Formarea bunului imobil se iniţiază de către:

a) proprietarul lui, inclusiv statul sau unitatea administrativ-teritorială, prin intermediul autorităţilor împuternicite cu administrarea bunului;

b) titularii de drepturi reale şi de alte drepturi patrimoniale (gestiune economică, arendă etc.), cu acordul proprietarului;

c) instanţa de judecată, executorii judecătoreşti şi organele fiscale, în cazurile prevăzute de prezenta lege.

Articolul 5. **Legea nr. 354 din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile** *Executantul lucrărilor cadastrale*

(2) Inginerii cadastrali au dreptul, cu acordul titularului de drept, să intre în interiorul construcţiei, să execute lucrări cadastrale, să întreprindă alte măsuri legate de procedura de formare a bunului imobil.

Articolul 12. **Legea nr. 354 din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile** *Comasarea bunurilor imobile*

(1) Comasarea este o modalitate de formare a unui bun imobil prin unirea a două sau mai multor bunuri imobile înregistrate avînd hotare comune, inclusiv hotare ce trec pe peretele comun, aparţinînd unuia şi aceluiaşi proprietar sau aflîndu-se în proprietatea comună a aceloraşi persoane, la cererea lor.

Articolul 21. **Legea nr. 354 din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile** *Înregistrarea bunurilor imobile formate*

(1) Înregistrarea bunului imobil format şi a drepturilor asupra lui se efectuează la oficiul cadastral teritorial în a cărei rază de acţiune este situat bunul.

(2) Pentru înregistrarea bunului imobil format, persoana interesată prezintă oficiului cadastral teritorial documentele ce confirmă drepturile, decizia de formare şi dosarul tehnic, după caz.

Articolul 137. Cod administrativ *Dreptul discreționar*

(1) În exercitarea dreptului discreționar atribuit, autoritățile publice trebuie să acționeze cu bună-credință în limitele legal stabilite și cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul.

Din materialele dosarului se desprinde că, Lungu Galina în urma contractului de donație din 17.08.2016 a primit de la Lungu Vasile bunul imobil teren pentru construcții cu suprafața de 0,04 ha, număr cadastral *****, amplasat în or. Cimișlia, ***** f/n. /f.d.14, vol. I/.

Potrivit certificatului eliberat la 26.08.2021 de IP Agenția Servicii Publice SCT „Cimișlia" dreptul de proprietate asupra bunului imobil nr. ***** a fost înregistrat după Lungu Galina în temeiul contractului de donație nr. 4131 din 17.08.2016. **Data înregistrării 17.08.2016.** /f.d.16, vol. I/.

Potrivit Deciziei Consiliului orășenesc Cimișlia cu nr.5/9 din 28.09.2016 Cu privire la inițierea formării, formarea, anularea, actualizarea și modificarea hotarelor bunurilor imobile, la pct. 2.10 din Decizie, s-a dispus formarea bunurilor imobile din or. Cimișlia ca ulterior să fie înregistrate la OCT filiala or. Cimișlia, ca proprietate a or. Cimișlia: terenul public, din domeniul privat, cu suprafața de 0,0655 ha., numărul cadastral-*****din intravilanul or. Cimișlia, ***** f/n, adiacent casei de locuit nr.20. /f.d.22, vol. I/.

În baza Deciziei Consiliului or. Cimișlia privind vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, vânzarea și darea în arendă a terenurilor publice cu nr.5/12 din 28.09.2016, s-a decis… pct.2.9 bunul imobil, teren public, din domeniul privat, cu suprafața de 0,0655 ha, numărul cadastral *****din intravilanul or. Cimișlia, ***** f/n, adiacent casei de locuit nr.20 aparține cu drept de proprietate a Administrației publice locale Cimișlia. /f.d.23-24, vol. I/.

La materialele cauzei a fost anexat și cercetat dosarul tehnic cu nr. cadastral *****din care rezultă faptul că, potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacțiilor din 02.05.2017, în calitate de proprietar este indicat or. Cimișlia raionul Cimișlia în temeiul Deciziei Consiliului orășenesc nr. 5/11 din 28.09.2016. **Data înregistrării 08.11.2016.** /f.d.21 dosar tehnic /.

La data de 05 mai 2017 a fost înregistrat notarial contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil-teren pentru construcții cu nr. cadastral *****cu suprafața de 0,0655 ha, fiind indicat în calitate de „Vânzător" (proprietar) Primăria or. Cimișlia. /f.d.19-20 dosar tehnic/.

În urma licitației publice Ciobanu Sergiu a procurat un teren prin licitație publică cu strigare de la Primăria or. Cimișlia, cu nr. cadastral *****, în sumă de 180 000 lei și a achitat integral suma la data de 23.06.2017. /f.d.16 dosar tehnic/.

Potrivit informației din Registrul bunurilor imobile din 18.11.2016, bunul imobil cu suprafața de 0,0655 ha, cu numărul cadastral-*****din or. Cimișlia, ***** f/n, a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile la data de 23.06.2017 cu drept de proprietate după Ciobanu Sergiu si Ciobanu Livia. Iar, la data de 11.01.2019 a fost radiat din registrul bunurilor imobile în baza contractului de donație cu nr.4317 din 21.07.2017 și a fost înscris dreptul de proprietate după Ciobanu Zinaida /f.d.59 dosar administrativ/.

În cazul din speță, Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Sud, notează că, Consiliul or. Cimișlia a decis asupra formării bunului imobil cu numărul cadastral *****, înregistrat ulterior cu drept de proprietate după or. Cimișlia și ulterior prin Decizia Consiliului orășenesc Cimișlia nr.5/12 din 28 septembrie 2016 terenul în cauză a fost vândut la licitație lui Ciobanu Sergiu, **cu încălcarea dreptului de proprietate** al Galinei Lungu așa cum lipsesc probe privind diligența necesară din partea administrației publice locale pentru a stabili dacă se putea decide asupra formării bunului imobil și dacă bunul imobil putea face obiectul dispoziției licitației.

Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Sud reține faptul că, anterior adoptării Deciziei Consiliului orășenesc Cimișlia cu nr.5/9 din 28.09.2016, autoritatea publică locală avea obligația de a clarifica situația juridică a imobilului și

de a verifica existența unor drepturi de proprietate aparținînd unor persoane fizice. Or, din materialele cauzei nu rezultă că APL ar fi efectuat asemenea verificări și nici că, la momentul adoptării deciziei, ar fi fost stabilit cu certitudine că bunul imobil asupra căruia urma să se opereze formarea se afla în proprietatea autorității publice sau că asupra acestuia nu existau drepturi de proprietate ale unor persoane private. Prin urmare, autoritatea nu putea proceda la formarea unui bun imobil pornind de la prezumția că acesta îi aparține, fără o verificare prealabilă a situației existente. Formarea bunului imobil reprezintă o operațiune cadastrală, însă aceasta nu poate constitui, temei pentru ignorarea unui drept de proprietate preexistent al unei persoane fizice în situația în care dreptul de proprietate al Galinei Lungu a fost înregistrat de către organul cadastral la data de 17.08.2016. (f.d.16, volumul I).

Nu este de reținut argumentul intimatului precum că, la momentul formării bunului imobil, verificând baza de date grafică nu era înregistrat nici un teren, fapt care a creat imaginea unui teren public. Aici este de notat faptul că, absența unui teren din baza grafică al cadastrului nu echivalează cu inexistența unui drept de proprietate asupra terenului, înregistrat oficial la data de 17.08.2016. Baza grafică reprezintă un instrument de evidență și identificare spațială a bunurilor imobile, în timp ce existența și titularul dreptului de proprietate se stabilesc prin acte juridice și înregistrări cadastrale. Prin urmare, verificarea situației juridice a terenului nu putea fi redusă exclusiv la examinarea bazei grafice. Autoritatea publică era obligată să stabilească dacă terenul sau suprafața de teren asupra căreia urma să se opereze formarea bunului imobil făcea obiectul unor drepturi preexistente și în special, dacă exista un drept de proprietate al unei persoane fizice.

Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Sud reține că, odată ce bunul imobil cu nr. cadastral *****a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 17.08.2016, întru buna desfășurare a activității sale, Primăria și Consiliul orășenesc Cimișlia urma să identifice proprietarul la momentul adoptării Deciziei Consiliului orășenesc Cimișlia nr. 5/9 din 28 septembrie 2016, dreptul de proprietate al apelantei fiind opozabil terților prin Registru.

Administrația publică locală în afara cadrului legal a decis formarea și înstrăinarea bunului imobil litigios, fiind încălcate prevederile art. 3 al Legii nr. 354 din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile care prevede că formarea bunului imobil poate avea loc doar la inițiativa proprietarului sau cu acordul acestuia, acțiuni care lipsesc în prezenta cauză. În speță autoritatea publică, nu s-a asigurat asupra statutului bunului imobil care de facto este deținut cu drept de proprietate de către Lungu Galina, fapt confirmat prin extrasul din Registrul Bunurilor Imobile.

Subsecvent, Deciziei Consiliului orășenesc Cimișlia nr. 5/9 din 28 septembrie 2016 *Cu privire la inițierea formării, formarea, anularea, actualizarea și modificarea hotarelor bunurilor imobile* și Decizia Consiliului orășenesc Cimișlia nr.5/12 din 28 septembrie 2016 *Cu privire la vînzarea-cumpărarea terenurilor eferente, vînzarea și arenda terenurilor publice*, în partea pct.2.9 privind vânzarea terenului public, domeniul privat prin licitație publică cu strigare, cu suprafața de 0,0655 ha, cu numărul cadastral *****, situat în intravilanul or. Cimișlia *****, f/n adiacent casei de locuit ***** reprezintă acte administrative defavorabile, emise cu încălcarea prevederilor legale și care aduc atingere drepturilor și intereselor legitime ale Galinei Lungu și, care urmează a fi parțial anulate.

Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Sud constată că pârâții Primăria și Consiliul orășenesc Cimișlia nu au motivat legalitatea propriilor decizii, în consecință, deciziile Consiliului orășenesc Cimișlia nr. 5/9 din 28

septembrie 2016 *Cu privire la inițierea formării, formarea, anularea, actualizarea și modificarea hotarelor bunurilor imobile*, în partea pct.2.10 în privința formării bunului imobil – teren public, cu suprafața de 0,0655 ha, cu numărul cadastral *****, situat în intravilanul or. Cimișlia ***** f/n adiacent casei de locuit ***** și Decizia Consiliului orășenesc Cimișlia nr.5/12 din 28 septembrie 2016 *Cu privire la vînzarea-cumpărarea terenurilor eferente, vînzarea și arenda terenurilor publice*, în partea pct.2.9 privind vânzarea terenului public, domeniul privat prin licitație publică cu strigare, cu suprafața de 0,0655 ha, cu numărul cadastral *****, situat în intravilanul or. Cimișlia *****, f/n adiacent casei de locuit *****. Preț inițial de vînzare 84 610,74 lei, urmează a fi anulate.

Cu privire la cheltuielile de judecată.

Conform art. 94 Cod de procedură civilă, *Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pârâtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.*

Art. 82 Cod de procedură civilă stipulează că, *cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi cheltuielile de judecare a cauzei.*

În acord cu art. 84 Cod de procedură civilă, *taxa de timbru este o sumă de bani care se percepe, o singură dată, pentru intentarea unui proces judiciar civil sau de contencios administrativ atât în primă instanţă, cât şi în căile de atac, în temeiul legii.*

Potrivit art. 2 alin. (1) din Legea taxei de stat nr. 213 din 31 iulie 2023, *taxa de timbru este o sumă de bani care se percepe, o singură dată, de la persoanele fizice şi juridice pentru intentarea unui proces judiciar civil, de contencios administrativ, precum şi pentru fiecare contestație împotriva deciziei agentului constatator asupra cauzei contravenționale atât în primă instanță, cât și în căile de atac.*

Potrivit ordinului de încasare a numerarului nr. 00402436524770 din 21.06.2025 se atestă că reclamanta a achitat taxa de timbru în sumă de 200 lei. /f.d. 7/

Tot din materialele cauzei se atestă că, apelanta Lungu Galina a suportat cheltuieli pentru serviciile Agenției Servicii Publice în sumă de 1 850 lei, fapt confirmat prin nota de plată nr. CR2901/21/11053 din 26.08.2021. /f.d.2-3, volumul I/.

Ținând cont de prevederile stipulate la art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Sud concluzionează asupra necesității încasării din contul Primăriei și Consiliul orășenesc Cimișlia în beneficiul Galinei Lungu suma de 1 850 lei, cu titlu cheltuieli pentru serviciile Agenției Servicii Publice și cheltuieli legate cu achitarea taxei de timbru în mărime de 200 lei.

În conformitate cu art. 96 alin. (1) și (1^1) Cod de procedură civilă, *instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. (1^1) Cheltuielile menţionate la alin. (1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.*

În conformitate cu art. 63 alin. (4) din Legea cu privire la avocatură nr. 1260 din 19 iulie 2002, *cheltuielile suportate de client în legătură cu acordarea de către avocat a asistenței juridice la apărarea drepturilor și intereselor lui legitime în cauzele penale, civile și administrative urmează a fi compensate integral și proporțional cerințelor admise (respinse) de partea adversă.*

În acest sens, Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Sud subliniază că sumele cheltuite de părți cu ocazia îndeplinirii actelor de procedură corespunzătoare poziției lor procesuale, pe parcursul desfășurării procesului civil reprezintă cheltuieli de judecată, iar conform art. 90 lit. i) din Codul de procedură civilă, *cheltuielile de asistență juridică fac parte din cheltuielile de judecare a cauzei.*

Cheltuielile de judecare a cauzei pornesc de la principiul independenței procesuale a fiecărei părți în procesul civil și au caracter de sancțiune procedurală, iar ca fundament răspunderea civilă delictuală și culpa procesuală a părții care a pierdut procesul. Prin obligarea la plata acestora trebuie să se realizeze acoperirea integrală a prejudiciului cauzat părții care a câștigat procesul.

Aici necesită a fi evidenţiat că pentru a determina cuantumul compensației acordate și pentru a face o apreciere corectă, se va ține cont de: a) complexitatea cauzei; noutatea şi dificultatea întrebărilor juridice ridicate de speță; b) aportul avocatului la soluționarea cauzei; c) timpul şi munca depusă de avocat; d) aptitudinile speciale necesare pentru a acorda asistența (cunoștințe tehnice speciale, cunoaşterea profundă a unor reglementări de profil, cunoaşterea limbilor străine, a altor procedee de comunicare cu clienți specifici etc.); e) faptul în ce măsură munca avocatului în cauza respectivă îi limitează capacitatea de a lucra în alte dosare; f) rezultatul obținut; g) restricțiile de timp impuse de client şi de circumstanțele cauzei; h) natura şi durata relației dintre avocat şi client; i) experiența, reputația şi abilitatea avocatului; j) justificarea şi ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză; k) suma despăgubirilor pretinse în cauză; l) alți factori, la discreția instanței.

Pornind de la practica CEDO, cheltuielile pentru asistenţa juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate şi rezonabile ca mărime. În acest sens, instanța de apel reține și jurisprudența CEDO (cauza Boicenco vs Moldova), unde Curtea a considerat drept motivate costurile și cheltuielile reclamantului ca fiind necesare, realmente angajabile și rezonabile ca mărime, reieșind din copia contractului de asistență juridică, încheiat între client și avocat, în care a fost stabilit costul unei ore de lucru a avocatului, copiile chitanțelor bancare, care confirmă plata achitată avocatului și listele, prin care au fost argumentate numărul orelor petrecute la soluționarea litigiului.

Astfel, pentru dovada cheltuielilor suportate, prin prisma practicii CEDO, se evidenţiază necesitatea prezentării de către partea care pretinde compensarea cheltuielilor a următoarelor documente: dovada achitării onorariilor avocaţilor (copii de pe dispoziţiile de plată prin virament sau bonurile de plată); copia de pe facturile de strictă evidenţă, emisă pentru clienţi-persoane juridice şi în alte cazuri stabilite de legislaţie; listă detaliată a actelor/acţiunilor efectuate de avocat şi orarul timpului aferent acestora (cu tariful și orarul).

În speță, apelanta Lungu Galina a fost reprezentată de avocatul Vladislav Berezovschi, fiind împuternicit prin mandatul seria MA nr. 1356480 din 30.08.2021. /f.d. 1, volumul I/.

Apelanta Lungu Galina a solicitat încasarea sumei de 5000 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, achitată prin ordinul de plată seria QL nr. 342326 din 30.08.2021. /f.d. 4, volumul I/.

Prin urmare, având în vedere munca efectiv depusă de către avocatul Vladislav Berezovschi în cadrul examinării cauzei civile, de complexitatea cauzei și lucrul efectuat de avocat, Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Sud conclude asupra necesității de a încasa din contul Primăriei și Consiliul or. Cimișlia în beneficiul Galinei Lungu cheltuielile de asistență juridică în sumă de 5000 de lei, considerând

acest cuantum rezonabil, proporțional și echitabil în raport cu complexitatea și amplitudinea litigiului.

Potrivit prevederilor art. 389-390 Cod de procedură civilă, art. 240 alin. (1), lit. c), art. 251 alin. (2) Cod administrativ, Completul specializat de contencios administrativ al Curții de Apel Sud,-

D E C I D E :

Se admite apelul declarat de Lungu Galina prin intermediul avocatului Vladislav Berezovschi.

Se casează integral hotărîrea Judecătoriei Cimișlia din 01 aprilie 2025 pronunțată în cauza de contencios administrativ la acțiunea înaintată de Lungu Galina Lungu Galina împotriva Primăriei Cimișlia, Consiliului or. Cimișlia, Ciobanu Sergiu, Ciobanu Livia și Ciobanu Zinaida, terț I.P. ,,Cadastrul Bunurilor Imobile", Lungu Vasile, Rusnac Ion cu privire la anularea parțială a Deciziei Consiliului orășenesc Cimișlia nr. 5/9 din 28 septembrie 2016 Cu privire la inițierea formării, formarea, anularea, actualizarea și modificarea hotarelor bunurilor imobile, în partea pct.2.10 în privința formării bunului imobil – teren public cu numărul cadastral *****situat în intravilanul or. Cimișlia ***** f/n adiacent casei de locuit *****, anularea parțială a Deciziei Consiliului orășenesc Cimișlia nr.5/12 din 28 septembrie 2016 Cu privire la vînzarea-cumpărarea terenurilor eferente, vînzarea și arenda terenurilor publice, în partea pct.2.9 privind vânzarea terenurilor publice, domeniul privat prin licitație publică cu strigare, terenul public, domeniul privat cu suprafața de 0,0655 ha, cu numărul cadastral *****situat în intravilanul or. Cimișlia *****, f/n adiacent casei de locuit *****. Preț inițial de vînzare 7750 lei și încasarea cheltuielilor de judecată, la cererea de apel depusă de Lungu Galina prin intermediul avocatului Vladislav Berezovschi împotriva hotărârii Judecătoriei Cimișlia din 01 aprilie 2025.

Se emite o nouă decizie, după cum urmează:

Se admite acțiunea reclamantei Lungu Galina.

Se anulează parțial Decizia Consiliului orășenesc Cimișlia nr. 5/9 din 28 septembrie 2016 *Cu privire la inițierea formării, formarea, anularea, actualizarea și modificarea hotarelor bunurilor imobile*, în partea pct.2.10 în privința formării bunului imobil – teren public, cu suprafața de 0,0655 ha, cu numărul cadastral *****, situat în intravilanul or. Cimișlia ***** f/n adiacent casei de locuit *****.

Se anulează parțial Decizia Consiliului orășenesc Cimișlia nr.5/12 din 28 septembrie 2016 *Cu privire la vînzarea-cumpărarea terenurilor eferente, vînzarea și arenda terenurilor publice*, în partea pct.2.9 privind vânzarea terenului public, domeniul privat prin licitație publică cu strigare, cu suprafața de 0,0655 ha, cu numărul cadastral *****, situat în intravilanul or. Cimișlia *****, f/n adiacent casei de locuit *****. Preț inițial de vînzare 84 610,74 lei.

Se încasează, în mod solidar, din contul Primăriei și Consiliul or. Cimișlia în beneficiul Galinei Lungu suma de 1 850 (una mie opt sute cincizeci) lei suportate pentru serviciile Agenției Servicii Publice, cheltuieli legate cu asistența juridică în mărime de 5 000 (cinci mii) lei și cheltuieli legate cu achitarea taxei de timbru în mărime de 200 (două sute) lei, total suma de 7050 /șapte mii cincizeci/ lei.

Decizia este executorie de la pronunțare, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție, în termen de 2 luni de la pronunțarea deciziei motivate.

Președintele completului de judecată, judecător Evgheni BANCOV

Judecătorii **Andrei SCRIPCENCO**

Inga GORLENCO