Dosar nr. 3-2789/2024

H O T Ă R Î R E
Î N N U M E L E L E G I I
Dispozitivul hotărârii pronunţat public la 15 iulie 2026 în mun. Chişinău
Hotărârea integrală întocmită la 15 septembrie 2026

Judecătoria Chişinău (sediul Rîşcani)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Gheorghe MÎȚU
Grefier Olga SUȘCHEVICI

Cu participarea:
Reprezentantului reclamantului S.R.L. ”Rabena Invest” – avocatul ***** Reprezentantului pîrîtului Consiliul mun. Chișinău, Primăria mun. Chișinău, Comisia de licitație funciară din cadrul Primăriei mun. Chișinău – *****
În lipsa:
Reprezentantului terțului S.R.L. ”Astercon Grup” – avocatul *****, legal citat Reprezentantului terțului S.R.L. ”Capital Imobil”, legal citat

Examinînd în şedinţa de judecată publică cauza de contencios administrativ intentată în baza acțiunii în contencios administrativ depusă de S.R.L. ”Rabena Invest” către Consiliul mun. Chișinău, Primăria mun. Chișinău, Comisia de licitație funciară din cadrul Primăriei mun. Chișinău privind contestarea actului administrativ,

A C O N S T A T A T:

Aspecte procedurale.

La data de 22 mai 2024 SRL „Rabena Invest” s-a adresat cu o cerere de chemare în judecată către Consiliul mun. Chișinău, Primăria mun. Chișinău, Comisia de licitație funciară din cadrul Primăriei mun. Chișinău privind anularea procesului-verbal privind rezultatele desfăşurării licitaţiei funciare cu strigare din 29.03.2024, prin care a fost adjudecat/vîndut lotul de pămînt cu suprafaţa de 0,7506 ha, înregistrat cu numărul cadastral 0100415353 cît şi a răspunsului la cererea prealabilă prenotată.

Cererea de chemare în judecată a fost repartizată aleatoriu judecătorului Gheorghe Mîțu spre examinare la data de 22 mai 2024 (Vol. I, f.d. 1).

Prin Încheierea Judecătoriei Chișinău din 12 iunie 2024 s-a acordat reclamantului termen de 10 zile calendasristice pentru înlăturarea neajunsurilor (Vol. I, f.d. 61), iar prin Încheierea Judecătoriei Chișinău din 26 septembrie 2024, s-a declarat inadmisibilă acțiunea în contencios administrativ înaintată de SRL „Rabena Invest” către Consiliul mun. Chișinău, Primăria mun. Chișinău, Comisia de licitație funciară din cadrul Primăriei mun. Chișinău privind anularea actului administrativ, în temeiul art. 207 alin. (2) lit. h) Cod administrativ (Vol. I, f.d. 73).

Prin Decizia Completului specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel

Chișinău nr. 3r-1310/24 din 10 februarie 2025, s-a admis recursul declarat de SRL „Rabena Invest” dispunându-se anularea Încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 26 septembrie 2024 (vol. I, f.d. 105-109).

Acțiunea a fost primită în procedură de examinare prin Încheierea Judecătorului Judecătoriei Chișinău, Gheorghe MÎȚU, specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ din 12.03.2025 (Vol. I, f.d. 112) și comunicată pîrîtului și terțului (Vol. I, f.d. 113; 114-115).

Prin Încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) nr. 3-2789/2024 din 07.10.2025 s-a admis parțial cererea reclamantului privind aplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii în contencios administrativ, s-a suspendat executarea hotărîrii consemnate în procesul-verbal privind rezultatele licitației din 29.03.2024 emis de Comisia de licitație funciră din cadrul Primăriei mun. Chișinău prin care a fost vîndut terenul cu nr. cadastral 0100415353 situat în mun. Chișinău, bd. Renașterii Naționale, pînă la soluționarea definitivă a cauzei în fond; s-a interzis Primăriei mun. Chișinău, Consiliului mun. Chișinău și a subdiviziunilor specializate ale acestor autorități publice de a încheia careva acte juridice în baza hotărîrii consemnată în procesul-verbal privind rezultatele licitației din 29.03.2024 emis de Comisia de licitație funciră din cadrul Primăriei mun. Chișinău prin care a fost vîndut terenul cu nr. cadastral 0100415353 situat în mun. Chișinău, bd. Renașterii Naționale, pînă la soluționarea definitivă a cauzei în fond. În rest, cerința reclamantului SRL ”Rabena Invest” privind aplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii în contencios administrativ, s-a respins (Vol. I, f.d. 168-174).

Prin Încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) nr. 3-2789/2024 din 11 noiembrie 2025, s-a respins cererea reclamantului S.R.L. ”Rabena Invest” privind explicarea modului de executare a Încheierii Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) nr. 3-2789/2024 din 07 octombrie 2025 (Vol. II, f.d. 13-14).

Prin Încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) nr. 3-2789/2024 din 20 noiembrie 2025, s-a admis cererea reclamantului S.R.L. ”Rabena Invest” din 11.11.2025 privind explicarea modului de executare a Încheierii Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) nr. 3-2789/2024 din 07 octombrie 2025 și s-a explicat modul de executare al Încheierii Judecătoriei Chișinău nr. 3-4192/2024 din 25.10.2024 în partea solicitată (vol. II, f.d. 30-34).

Prin Încheierea protocolară a Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din 26 noiembrie 2025, în temeiul art. 205 Cod administrativ, s-a dispus atragerea în proces în calitate de terț S.R.L. ”Astercon Grup” (Vol. II, f.d. 41).

Prin Încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) nr. 3-2789/2024 din 19 martie 2026, s-au respins cererile Primăriei mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău și ale terțului SRL ”Astercon Grup” privind declararea inadmisibilității acțiunii în contencios administrativ depusă de S.R.L. ”Rabena Invest” către Primăria mun. Chișinău, Consiliul mun. Chișinău, Comisia de licitație funciară din cadrul Primăriei mun. Chișinău privind anularea în totalitate a procesului-verbal privind rezultatele licitației funciare cu strigare din 29.03.2024 emis de Comisia de licitație funciară din cadrul Primăriei mun. Chișinău prin care a fost adjudecat lotul de pămînt înregistrat cu nr. cadastral 0100415353 situat în mun. Chișinău, bd. Renașterii Naționale (Vol. II, f.d. 130-139).

Prin Încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) nr. 3-2789/2024 din 7 aprilie 2026, s-a respins cererea de recuzare înaintată de avocatul Alexandru Vasilachi în interesele terțului SRL ”Astercon Grup”, judecătorului Gheorghe Mîțu, de la examinarea acțiunii în contencios administrativ înaintată de SRL “Rabena Invest” împotriva Primăriei și Consiliului mun.

Chișinău, persoana terță SRL “Astercon Grup’ cu privire la anularea actului administrativ (Vol. II, f.d. 166-167).

Prin Încheierea Judecătoriei Chişinău (sediul Rîșcani) nr. 3-2789/2024 din 13 iulie 2026, s-a respins cererea de recuzare înaintată de către reprezentantul Consiliului mun.Chișinău și a Primarului mun. Chișinău, în privinţa judecătorului Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani), Gheorghe Mîțu, de la examinarea acţiunii de contencios administrative înaintate de SRL „Rabena Invest” împotriva Primăriei mun. Chișinău, Consiliul mun. Chișinău, Comisia de licitație funciară din cadrul Primăriei mun. Chișinău, persoană terță SRL „Astercon Grup”, privind contestarea actului administrativ individual defavorabil (vol. III, f.d. 119-122).

Prin Încheierea Judecătoriei Chişinău (sediul Rîșcani) nr. 3-2789/2024 din 15 iulie 2026, s-a respins cererea înaintată de reprezentantul terțului S.R.L. ”Astercon Grup”, avocatul ***** prin care a solicitat sesizarea Curții Supreme de Justiție în vederea emiterii unui aviz consultativ (Vol. III, f.d. 145-147).

Argumentele și solicitările reclamantului.

La 22 mai 2024, Societatea cu Răspundere Limitată „Rabena Invest” a depus în instanța de judecată cererea de chemare în judecată împotriva Consiliul mun. Chișinău, Primăria mun. Chișinău, Comisia de licitație funciară din cadrul Primăriei mun. Chișinău, solicitând: anularea totală a procesului-verbal privind rezultatele licitației funciare cu strigare din 29.03.2024, emis de Comisia de licitație funciară din cadrul Primăriei mun. Chișinău prin care a fost adjudecat lotului de pământ înregistrat cu numărul cadastral 0100415353 (vol. I, f.d. 7-60)

În motivarea acțiunii, reclamanta a susținut că, la 29 martie 2024, în cadrul licitației funciare cu strigare organizate de Comisia de licitație funciară din cadrul Primăriei municipiului Chișinău, prin intermediul agenției imobiliare „Capitalimobil”, lotul de pământ înregistrat cu numărul cadastral 0100415353, a fost adjudecat participantului înregistrat sub nr. 29 pentru suma de 95 000 000 lei.

Reclamanta a considerat că organizarea și desfășurarea licitației, precum și rezultatul acesteia, au avut loc cu încălcarea normelor legale, întrucât asupra terenului exista o interdicție de dispoziție instituită de executorul judecătoresc în cadrul procedurii de executare a documentului executoriu nr. 3-962/12 din 17 iulie 2012, emis de Curtea de Apel Chișinău.

Prin documentul executoriu menționat, Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău au fost obligați să identifice și să transmită în locațiune SRL „Rabena Invest”, succesor în drepturi al SRL „Fanion Companie”, un teren cu suprafața de cel puțin 0,39 ha, în schimbul terenului atribuit anterior cu destinația „sub construcție”.

În vederea executării documentului executoriu, prin încheierea executorului judecătoresc nr. RO64-129/2021 din 20 decembrie 2021 a fost aplicat sechestru asupra lotului nr. 2, format prin separarea din terenul cu numărul cadastral 0100415034, lot care ulterior a fost înregistrat cu numărul cadastral 0100415353. Totodată, executorul judecătoresc a dispus interdicția Primăriei municipiului Chișinău, Consiliului municipal Chișinău și subdiviziunilor acestora de a întocmi acte cu privire la terenul respectiv, cu excepția actelor în favoarea creditorului urmăritor, S.R.L. „Rabena Invest”.

Încheierea executorului judecătoresc a fost comunicată autorităților publice la 20 decembrie 2021.

Ulterior, prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru nr. 25-48/22 din 19 aprilie 2022, devenită irevocabilă la 5 mai 2022, a fost respinsă contestația Consiliului municipal Chișinău împotriva încheierii executorului judecătoresc, aceasta rămânând în vigoare și obligatorie.

Reclamanta a invocat că, în pofida existenței interdicției și a faptului că autoritățile publice erau informate despre aceasta, terenul a fost scos repetat la licitație, inclusiv la 29 martie 2024.

Mai mult, la 28 martie 2024, în cadrul unei alte proceduri de executare, executorul judecătoresc a emis o nouă încheiere privind aplicarea măsurilor asigurătorii asupra terenului, aceasta fiind recepționată de autoritățile competente anterior desfășurării licitației.

În opinia reclamantei, aceste circumstanțe demonstrează că membrii Comisiei de licitație funciară cunoșteau sau trebuiau să cunoască existența interdicțiilor asupra terenului și, în consecință, nu puteau dispune scoaterea acestuia la licitație și adjudecarea lui unei terțe persoane.

Reclamanta a invocat, în acest sens, art. 344 din Codul civil, potrivit căruia actul juridic prin care se dispune de un bun asupra căruia este instituită o interdicție de dispoziție poate fi declarat nul la cererea persoanei în favoarea căreia a fost instituită interdicția.

De asemenea, aceasta a făcut trimitere la pct. 13 din Regulamentul privind organizarea și desfășurarea licitațiilor funciare cu strigare în municipiul Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 2/9 din 26 iulie 2016, potrivit căruia este interzisă expunerea la licitație a terenurilor proprietate municipală asupra cărora nu au fost stinse drepturile de folosință și alte drepturi patrimoniale ale terților.

Un alt argument invocat de reclamantă a vizat neexecutarea hotărârilor judecătorești prin care autoritățile municipale au fost obligate să asigure transmiterea în beneficiul SRL „Rabena Invest” a unui teren cu suprafața de cel puțin 0,39 ha.

În particular, prin Hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, nr. 3-2067/2022 din 10 februarie 2023, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău nr. 3a-914/23 din 24 octombrie 2023, Consiliul municipal Chișinău a fost obligat să emită actul administrativ necesar pentru transmiterea în superficie a unui teren cu suprafața de cel puțin 0,39 ha, format prin separare din terenul cu numărul cadastral 0100415034.

Reclamanta a susținut că terenul cu numărul cadastral 0100415353 face parte din zona pentru care, la solicitarea sa și în vederea executării documentului executoriu, a fost elaborat și ulterior aprobat Planul Urbanistic Zonal prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 14/26 din 13 august 2020. În acest context, aceasta a invocat și cheltuielile suportate pentru elaborarea documentației urbanistice, în cuantum de 129 742 lei.

Totodată, reclamanta a menționat că terenul respectiv fusese scos anterior la licitație la 22 decembrie 2021, fiind adjudecat Magazinului Universal Central „Unic”. Rezultatele acelei licitații au fost ulterior contestate în instanță, iar prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, din 16 mai 2023, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 28 februarie 2024, acțiunea a fost admisă.

În aceste condiții, reclamanta a apreciat că desfășurarea repetată a licitației din 29 martie 2024 a fost realizată cu încălcarea legislației și a actelor judiciare executorii, fiind afectate atât drepturile și interesele sale, cât și cele ale eventualului cumpărător.

La 12 aprilie 2024, SRL „Rabena Invest” a depus o cerere prealabilă prin care a solicitat anularea procesului-verbal privind rezultatele licitației și eliberarea copiei acestuia. Întrucât autoritatea publică nu a soluționat cererea și nu a comunicat actul solicitat, reclamanta a considerat că sunt întrunite condițiile pentru sesizarea instanței de contencios administrativ, în temeiul art. 165, 189 și 209 din Codul administrativ.

Prin urmare, SRL „Rabena Invest” a susținut că anularea procesului-verbal din 29 martie 2024 este necesară în vederea protejării drepturilor și intereselor sale legitime, precum și pentru asigurarea executării efective a hotărârilor judecătorești definitive și executorii prin care

autoritățile administrației publice municipale au fost obligate să îi asigure un teren corespunzător.

În drept, reclamanta și-a întemeiat pretențiile, în principal, pe prevederile art. 2, 3, 14, 164, 189, 191, 193, 194, 195, 196, 201, 203, 206, 207, 208, 209, 211, 212, 216, 219 și 224 alin. (1) lit. b) din Codul administrativ al Republicii Moldova.

Obiecțiile autorității publice pîrîte.

La data de 6 octombrie 2025 și, respectiv, 7 octombrie 2025, Consiliul municipal Chișinău și Comisia de licitație funciară din cadrul Primăriei municipiului Chișinău au depus referințe, prin care au solicitat respingerea ca neîntemeiată a acțiunii formulate de S.R.L. „Rabena Invest" privind anularea procesului-verbal al licitației funciare din 29 martie 2024 (vol. I, f.d. 128-148, 150-166).

În susținerea poziției sale, autoritățile pârâte au susținut că procesul-verbal contestat și procedura licitației funciare au fost desfășurate cu respectarea cadrului legal aplicabil, iar reclamanta nu deține un drept asupra terenului cu numărul cadastral 0100415353, care să fi fost încălcat prin organizarea și desfășurarea licitației.

În susținerea poziției sale, pârâții au invocat faptul că prin Hotărârea Curții de Apel Chișinău din 17 iulie 2012, menținută prin decizia Curții Supreme de Justiție din 27 martie 2013, Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău au fost obligate să emită un act administrativ privind transmiterea în locațiune reclamantei a unui alt teren, cu suprafața de cel puțin 0,39 ha, în schimbul terenului vicios atribuit anterior, precum și să încheie contractul de locațiune asupra unui asemenea teren.

Potrivit pârâților, hotărârea judecătorească nu a individualizat terenul situat pe bd. Renașterii Naționale și nu a stabilit că anume terenul cu numărul cadastral 0100415353 urma să fie transmis reclamantei.

Pârâții au menționat că, în vederea executării hotărârii judecătorești, Consiliul municipal Chișinău a adoptat Decizia nr. 8/29 din 13 iulie 2022, prin care a dispus darea în locațiune către S.R.L. „Rabena Invest" a unui teren situat pe str. Mihail Lermontov. În opinia autorităților pârâte, această decizie a reprezentat modalitatea legală de executare a obligațiilor stabilite prin hotărârile judecătorești definitive.

Totodată, pârâții au arătat că măsurile de asigurare aplicate anterior asupra terenului cu numărul cadastral 0100415034 au fost anulate prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, menținută prin Decizia Curții de Apel Chișinău nr. 2r-2427/22 din 28 martie 2023. Instanța de recurs a constatat că măsurile dispuse de executorul judecătoresc nu aveau o legătură cauzală directă cu dispozitivul documentului executoriu, întrucât acesta nu individualiza un teren concret, iar selectarea terenului ce urma a fi transmis în locațiune ținea de competența proprietarului, respectiv a Consiliului municipal Chișinău.

În ceea ce privește terenul cu numărul cadastral 0100415353, pârâții au menționat că, la 28 martie 2024, executorul judecătoresc Oleg Ungureanu a emis o încheiere prin care a aplicat interdicții asupra acestuia și a interzis desfășurarea licitației funciare. Această încheiere a fost contestată de Consiliul municipal Chișinău și Primarul General, iar prin Încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 14 mai 2024, aceasta a fost anulată.

Prin Decizia Curții de Apel Centru din 29 septembrie 2025, recursurile declarate de S.R.L. „Rabena Invest" și executorul judecătoresc au fost respinse, fiind menținută soluția primei instanțe.

Prin urmare, pârâții au susținut că la data desfășurării licitației funciare nu exista o măsură valabilă care să împiedice autoritatea publică să dispună de terenul cu numărul cadastral

0100415353. Acesta constituia proprietate municipală, iar Consiliul municipal Chișinău, în calitate de proprietar și autoritate competentă, era în drept să decidă asupra modului de administrare și valorificare a acestuia.

În acest context, pârâții au invocat prevederile Legii nr. 436/2006 privind administrația publică locală, ale legislației funciare, precum și ale Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor funciare cu strigare în municipiul Chișinău, aprobat prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 2/9 din 26 iulie 2016. Potrivit acestora, licitația funciară constituie o procedură publică de adjudecare, desfășurată în condiții de acces egal pentru participanți, cu respectarea principiului priorității prețului maxim, iar decizia privind vânzarea-cumpărarea sau arendarea terenurilor aparține Consiliului municipal Chișinău.

Terenul cu numărul cadastral 0100415353 a fost inclus în lista bunurilor expuse la licitație în temeiul Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 8/11-1 din 12 octombrie 2021, adoptată anterior măsurilor de asigurare dispuse de executorul judecătoresc. La licitația din 29 martie 2024, terenul a fost adjudecat S.R.L. „Astercon-Grup", pentru prețul de 95 000 000 lei, fiind achitat un acont de 5 000 000 lei.

În consecință, autoritățile publice pârâte au apreciat că procedura de organizare și desfășurare a licitației funciare din 29 martie 2024 a fost efectuată în conformitate cu legislația aplicabilă, iar reclamanta nu a demonstrat existența unui drept asupra terenului litigios care să împiedice valorificarea acestuia de către proprietarul municipal. Totodată, pârâții au considerat că hotărârile judecătorești invocate de reclamantă nu conferă acesteia un drept asupra unui teren concret, inclusiv asupra terenului cu numărul cadastral 0100415353.

În aceste condiții, Consiliul municipal Chișinău și Comisia de licitație funciară au solicitat respingerea acțiunii formulate de S.R.L. „Rabena Invest" ca fiind neîntemeiată.

Argumentele terților:

La 12 decembrie 2025, avocatul Alexandru Vasilachi, în numele și interesele terțului S.R.L. „Astercon Grup", a depus referință prin care a solicitat respingerea ca neîntemeiată a acțiunii formulate de S.R.L. „Rabena Invest" privind anularea procesului-verbal al licitației funciare din 29 martie 2024 (Vol. II, f.d. 45-68, 71-81).

În motivarea poziției sale, a invocat că Decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 8/11-1 din 12.10.2021, în temeiul căreia a fost organizată licitația funciară, reprezintă un act administrativ individual emis în limitele competenței autorității publice locale și care nu a fost contestat sau anulat.

În baza acestei decizii, a fost organizată licitația funciară din 29.03.2024 pentru terenul cu numărul cadastral 0100415353, cu suprafața de 0,7506 ha, iar S.R.L. „Astercon Grup", întrunind condițiile de participare, a fost declarată câștigătoare, adjudecând terenul la prețul de 95 000 000 lei.

În acest context, S.R.L. „Astercon Grup" are calitatea de terț dobânditor de bună-credință, iar eventualele litigii dintre reclamantă și autoritatea publică nu pot afecta drepturile dobândite în cadrul unei proceduri de licitație desfășurate cu respectarea legii.

Hotărârea Curții de Apel Chișinău nr. 3-962/12 din 17.07.2012 nu conferă reclamantei niciun drept de proprietate, de preemțiune sau alt drept real asupra terenului cu numărul cadastral 0100415353, ci obligă autoritatea publică să identifice și să transmită în locațiune un alt teren cu suprafața de cel puțin 0,39 ha. Prin urmare, executarea acestei hotărâri nu presupune în mod necesar transmiterea terenului care a constituit obiectul licitației.

Totodată, a invocat că măsurile de asigurare dispuse de executorul judecătoresc asupra terenului în litigiu nu aveau o legătură cauzală directă cu dispozitivul documentului executoriu,

în condițiile art. 63 din Codul de executare. A evidențiat că încheierea executorului judecătoresc din 28.03.2024, prin care s-a instituit interdicția asupra terenului și s-a solicitat sistarea licitației, a fost ulterior anulată de instanța de judecată, soluția fiind menținută în calea de atac.

În același timp, societatea terță a susținut că reclamanta nu a demonstrat existența unui drept de folosință sau a unui alt drept patrimonial asupra terenului cu numărul cadastral 0100415353 și nici existența unui drept preferențial asupra acestuia. Referirile la hotărârile judecătorești anterioare, la Planul Urbanistic Zonal sau la procedurile de executare nu ar fi de natură să demonstreze existența unui asemenea drept.

A mai invocat faptul că, la data organizării licitației, în registrul bunurilor imobile nu exista o înregistrare a vreunui drept al reclamantei asupra terenului și nici o grevare opozabilă care să împiedice înstrăinarea acestuia. În consecință, a considerat că licitația a fost organizată cu respectarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor funciare cu strigare în municipiul Chișinău și a celorlalte acte normative aplicabile.

Societatea terță a mai susținut că instanța urmează să țină cont de efectele hotărârilor judecătorești irevocabile pronunțate în litigiile anterioare dintre părți, în măsura în care acestea au stabilit circumstanțe relevante pentru prezenta cauză, precum și de principiul autorității de lucru judecat.

În ceea ce privește exercitarea dreptului discreționar, a invocat că autoritatea publică a acționat în limitele competenței sale, a respectat scopul legii și a luat în considerare circumstanțele relevante, astfel încât controlul instanței trebuie să vizeze legalitatea actului administrativ, fără substituirea autorității publice în aprecierea oportunității soluției adoptate.

În concluzie, societatea terță a susținut că actul administrativ contestat și procedura de licitație au fost desfășurate cu respectarea cadrului legal, că reclamanta nu a demonstrat existența unui drept vătămat asupra terenului în litigiu și că, în consecință, cererea de chemare în judecată urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

În cadrul ședinței de judecată din 24 februarie 2026, avocatul Alexandru Vasilachi, în numele și interesele terțului S.R.L. „Astercon Grup", a depus o referință suplimentară asupra acțiunii formulate de S.R.L. „Rabena Invest" (vol. II, f.d. 98-117).

În susținerea poziției sale, a invocat suplimentar că, la 29 martie 2024, S.R.L. „Astercon Grup" a adjudecat, la prețul de 95 000 000 lei, terenul cu numărul cadastral 0100415353, cu suprafața de 0,7506 ha, amplasat pe bd. Renașterii Naționale, fiind desemnat câștigător al lotului. Pentru participarea la licitație, societatea a achitat un acont de 5 000 000 lei, sumă care, potrivit susținerilor acesteia, a rămas blocată ca urmare a litigiului inițiat de reclamantă.

S.R.L. „Astercon Grup" a menționat că la licitație au participat mai mulți ofertanți, în timp ce S.R.L. „Rabena Invest" nu s-a înregistrat și nu a participat la procedură, deși pretinde existența unui drept asupra terenului.

Potrivit terțului, licitația din 29 martie 2024 a fost organizată și desfășurată cu respectarea cadrului normativ aplicabil, inclusiv a Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor funciare cu strigare în municipiul Chișinău, aprobat prin Decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 2/9 din 26 iulie 2016, precum și a Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10 februarie 2009.

Licitația a fost organizată în temeiul Deciziei Consiliului Municipal Chișinău nr. 8/11-1 din 12 octombrie 2021, privind formarea unor bunuri imobile și adjudecarea la licitație funciară, prin vânzare-cumpărare, a unui lot de teren de pe bd. Renașterii Naționale. Totodată, desfășurarea licitației a fost precedată de decizia Comisiei de licitație și de publicarea

comunicatului informativ privind vânzarea terenurilor, inclusiv a terenului cu numărul cadastral 0100415353, expus la un preț inițial de 50 000 000 lei.

Decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 8/11-1 din 12 octombrie 2021 reprezintă un act administrativ individual în sensul art. 10 alin. (1) din Codul administrativ, întrucât produce efecte juridice directe și a stat la baza declanșării procedurii de transmitere a dreptului de proprietate asupra terenului.

În acest context, S.R.L. „Astercon Grup" a invocat competențele Consiliului Municipal Chișinău în administrarea patrimoniului unității administrativ-teritoriale, rezultând din prevederile Legii nr. 436/2006 privind administrația publică locală și ale Legii nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice.

Bunurile domeniului privat al unităților administrativ-teritoriale sunt, în principiu, alienabile și pot constitui obiect al actelor juridice civile, în condițiile legii.

De asemenea, terțul a făcut trimitere la prevederile pct. 3, 7, 17, 18, 27, 31, 47 și 51 din Regulamentul privind organizarea și desfășurarea licitațiilor funciare cu strigare în municipiul Chișinău, subliniind că procedura presupune caracter public, liber acces, egalitate între ofertanți, prioritatea celui mai mare preț și informarea publicului asupra rezultatelor. În opinia sa, eventualele divergențe apărute în cadrul licitației urmau a fi soluționate de Comisia de licitație, iar actele acesteia puteau fi contestate în instanța de judecată.

În ceea ce privește încheierea executorului judecătoresc Igor Doroftei nr. RO64-129/2021 din 20 decembrie 2021, S.R.L. „Astercon Grup" a susținut că aceasta nu mai produce efecte juridice, întrucât sechestrul aplicat în temeiul acesteia a fost radiat din registrul bunurilor imobile. În acest sens, terțul a făcut referire și la încheierea executorului judecătoresc Oleg Ungureanu nr. 065-802/2022 din 28 martie 2024, din care ar rezulta radierea sechestrului respectiv.

Totodată, terțul a invocat autoritatea de lucru judecat a Deciziei Curții de Apel Chișinău nr. 2r-2427/22 din 28 martie 2023, prin care a fost menținută încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 29 iulie 2022, prin care fusese anulată încheierea executorului judecătoresc George Boțan nr. 065-802/2022 din 18 ianuarie 2022 privind aplicarea sechestrului și instituirea interdicțiilor asupra bunului imobil cu numărul cadastral 0100415034.

S-a reținut că măsurile dispuse prin încheierea executorului judecătoresc George Boțan vizau interzicerea Consiliului Municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău de a încheia acte juridice sau de a dispune asupra terenului, precum și aplicarea sechestrului de către Agenția Servicii Publice, cu excepția acțiunilor îndreptate spre executarea hotărârii judecătorești nr. 3-962/12 din 17 iulie 2012.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 29 iulie 2022, contestația Consiliului Municipal Chișinău a fost admisă, iar încheierea executorului judecătoresc George Boțan a fost anulată. Ulterior, prin Decizia Curții de Apel Chișinău nr. 2r-2427/22 din 28 martie 2023, recursurile declarate de executorul judecătoresc și de S.R.L. „Rabena Invest" au fost respinse, iar încheierea primei instanțe a fost menținută. Decizia a devenit irevocabilă din momentul emiterii.

Prin urmare, S.R.L. „Astercon Grup" a susținut că a dobândit terenul în cadrul unei proceduri de licitație publice, organizate în temeiul unor acte administrative și cu respectarea normelor legale aplicabile, în calitate de terț dobânditor de bună-credință. În opinia sa, eventualele litigii existente între reclamantă și autoritățile administrației publice locale nu pot prejudicia drepturile dobândite de terț în cadrul unei proceduri administrative desfășurate în condițiile legii.

În continuarea argumentelor sale, S.R.L. „Astercon Grup” a menționat că, prin Dispoziția nr. 12 din 25 ianuarie 2023 a Uniunii Naționale a Executorilor Judecătorești, executorul judecătoresc Oleg Ungureanu a fost desemnat pentru preluarea și continuarea procedurilor de executare nefinalizate de executorul judecătoresc George Boțan. În acest context, executorul judecătoresc Oleg Ungureanu a întocmit actul de preluare a documentului executoriu și de continuare a executării.

Ulterior, la 28 martie 2024, executorul judecătoresc Oleg Ungureanu a emis încheierea nr. 065-802/2022, prin care, la cererea S.R.L. „Rabena Invest”, a dispus aplicarea interdicțiilor asupra terenului cu numărul cadastral 0100415353, amplasat pe bd. Renașterii Naționale. Prin aceeași încheiere s-a interzis Consiliului Municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău să încheie acte juridice sau să dispună asupra terenului, s-a interzis Agenției „Capital Imobil” organizarea licitației funciare cu privire la terenul respectiv, precum și s-a dispus aplicarea sechestrului și instituirea unor restricții asupra operațiunilor cadastrale.

S.R.L. „Astercon Grup” a subliniat că măsurile dispuse prin încheierea din 28 martie 2024 au fost adoptate în cadrul executării documentului executoriu nr. 3-962/12 din 17 iulie 2012, în continuitatea măsurilor dispuse anterior prin încheierea executorului judecătoresc George Boțan din 18 ianuarie 2022.

Totodată, terțul a invocat faptul că, prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 14 mai 2024, în dosarul nr. 25-788/2024, a fost admisă contestația Consiliului Municipal Chișinău și anulată încheierea executorului judecătoresc Oleg Ungureanu din 28 martie 2024. Ulterior, prin Decizia Curții de Apel Centru din 29 septembrie 2025, recursurile declarate de S.R.L. „Rabena Invest” și executorul judecătoresc Oleg Ungureanu au fost respinse, iar încheierea primei instanțe a fost menținută.

În opinia terțului, aceste soluții judecătorești confirmă lipsa temeiului juridic pentru măsurile de asigurare dispuse asupra terenului cu numărul cadastral 0100415353. S-a susținut că respectivele măsuri nu aveau o legătură cauzală directă cu obiectul documentului executoriu nr. 3-962/12 din 17 iulie 2012, întrucât acesta are caracter nepatrimonial și impune Consiliului Municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău obligația de a emite un act administrativ și de a încheia un contract de locațiune pentru un teren cu suprafața de cel puțin 0,39 ha, fără individualizarea unui anumit teren.

Prin urmare, S.R.L. „Astercon Grup” a apreciat că documentul executoriu nu conferă S.R.L. „Rabena Invest” un drept de proprietate, un drept de preemțiune sau un alt drept real asupra terenului cu numărul cadastral 0100415353. Obligația stabilită prin hotărârea judecătorească putea fi executată prin identificarea unui alt teren corespunzător din patrimoniul municipal.

În acest sens, terțul a făcut referire la Decizia Consiliului Municipal Chișinău din 13 iulie 2022 privind darea în locațiune a unui lot de teren din str. Mihail Lermontov către S.R.L. „Rabena Invest”, întru executarea hotărârii judecătorești. S-a susținut că alegerea concretă a terenului destinat executării obligației revine proprietarului bunului, respectiv Consiliului Municipal Chișinău, și nu executorului judecătoresc sau creditorului.

De asemenea, terțul a menționat că Decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 8/11-1 din 12 octombrie 2021, în baza căreia a fost organizată licitația, inclusiv pct. 3 privind expunerea terenului la licitație, nu a fost contestată și nici anulată. În consecință, în opinia sa, licitația funciară din 29 martie 2024 a fost organizată în baza unui act administrativ valabil și cu respectarea cadrului legal aplicabil.

S.R.L. „Astercon Grup” a respins și susținerile reclamantei referitoare la existența unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) întocmit la solicitarea acesteia și care ar viza anume terenul cu numărul cadastral 0100415353. Potrivit terțului, asemenea afirmații nu sunt susținute prin acte juridice care să genereze un drept asupra terenului și nici nu rezultă din dispozitivul hotărârii judecătorești aflate în executare.

În același context, terțul a apreciat că nici hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, nr. 3-2067/2022 din 10 februarie 2023, menținută prin Decizia Curții de Apel Chișinău nr. 3a-914/23 din 24 octombrie 2023, nu conferă reclamantei vreun drept asupra terenului cu numărul cadastral 0100415353, întrucât aceasta nu se referă nici la executarea documentului nr. 3-962/12 din 17 iulie 2012 și nici la terenul care a constituit obiectul licitației contestate.

Terțul a invocat, de asemenea, autoritatea de lucru judecat a soluțiilor pronunțate anterior în cauzele privind măsurile dispuse în cadrul executării documentului nr. 3-962/12, respectiv încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 29 iulie 2022, Decizia Curții de Apel Chișinău nr. 2r-2427/22 din 28 martie 2023, încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 14 mai 2024 și Decizia Curții de Apel Centru din 29 septembrie 2025. În acest sens, a făcut trimitere la art. 123 din Codul de procedură civilă, susținând că faptele stabilite prin hotărâri judecătorești irevocabile nu pot fi contestate și nici supuse unei noi probațiuni în cauzele în care sunt incidente condițiile autorității de lucru judecat.

Totodată, S.R.L. „Astercon Grup” a susținut că nu este aplicabil pct. 13 din Regulamentul privind organizarea și desfășurarea licitațiilor funciare cu strigare în municipiul Chișinău, întrucât, la momentul expunerii terenului la licitație, asupra terenului cu numărul cadastral 0100415353 nu erau înregistrate drepturi de folosință sau alte drepturi patrimoniale nestinse ale unor terți.

În aceeași ordine de idei, terțul a respins existența unui pretins „viciu juridic” al terenului, arătând că, de la emiterea Deciziei Consiliului Municipal Chișinău nr. 8/11-1 din 12 octombrie 2021 și până la desfășurarea licitației din 29 martie 2024, în registrul bunurilor imobile nu exista vreo înregistrare provizorie sau notare care să indice existența unui drept al reclamantei asupra terenului și care să fie susceptibilă de rectificare în condițiile legii.

În consecință, terțul a apreciat că reclamanta nu a demonstrat existența unei vătămări reale și substanțiale a unui drept subiectiv prin actul administrativ contestat. Totodată, a susținut că autoritatea publică locală și-a exercitat competențele cu respectarea limitelor legale, luând în considerare circumstanțele relevante și scopul pentru care competența i-a fost atribuită.

Terțul a subliniat că instanța de judecată este chemată să verifice legalitatea actului administrativ și modul de exercitare a dreptului discreționar, fără a substitui autoritatea publică în aprecierea oportunității soluției adoptate. În opinia sa, autoritatea publică a luat în considerare toate circumstanțele relevante, a respectat limitele legale ale competenței și a urmărit scopul prevăzut de lege.

De asemenea, au fost invocate principiile contradictorialității, egalității părților și administrării probelor, consacrate de Codul de procedură civilă, precum și principiul *jura novit curia*. S-a susținut că instanța trebuie să examineze toate argumentele și probele pertinente, fără a fi obligată însă să răspundă în mod detaliat fiecărui argument, în conformitate cu jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului privind obligația de motivare a hotărârilor judecătorești.

În același sens, terțul a invocat jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului privind accesibilitatea, previzibilitatea și claritatea normelor juridice, precum și necesitatea ca ingerința autorităților publice să se întemeieze pe o normă legală suficient de clară și previzibilă. S-a făcut referire, între altele, la cauzele *Amann c. Elveției*, *Albină c. României*, *Van de Hurk c.*

Țărilor de Jos, *Ruiz Torija c. Spaniei* și *Hiro Balani c. Spaniei*, cu privire la principiul securității juridice și obligația instanțelor de a motiva soluțiile pronunțate.

În ceea ce privește prejudiciile pretinse, S.R.L. „Astercon Grup" a susținut că menținerea litigiului și tergiversarea soluționării acestuia îi cauzează prejudicii materiale și de imagine, inclusiv prin blocarea acontului de 5 000 000 lei, suportarea cheltuielilor aferente pregătirii proiectului investițional, costurilor de finanțare și pierderii unor oportunități comerciale. Totodată, societatea a invocat existența unui prejudiciu reputațional și a unor consecințe negative asupra relațiilor sale comerciale. Terțul și-a rezervat dreptul de a solicita repararea acestor prejudicii prin demersuri judiciare distincte.

În concluzie, S.R.L. „Astercon Grup" a susținut că actul administrativ contestat a fost emis de autoritatea competentă, cu respectarea normelor materiale și procedurale aplicabile și în limitele dreptului discreționar conferit de lege. În opinia sa, instanța nu poate substitui autoritatea publică în aprecierea oportunității actului, controlul judecătoresc urmând să se limiteze la verificarea legalității acestuia.

Prin urmare, terțul a solicitat respingerea integrală a cererii de chemare în judecată înaintate de S.R.L. „Rabena Invest" împotriva Consiliului Municipal Chișinău, Primăriei municipiului Chișinău și altor participanți, privind anularea actului administrativ individual defavorabil, ca fiind neîntemeiată.

La 3 aprilie 2026, terțul S.R.L. „CapitalImobil" a depus referință prin care a solicitat respingerea ca neîntemeiată a acțiunii formulate de S.R.L. „Rabena Invest" privind anularea procesului-verbal al licitației funciare din 29 martie 2024 (Vol. II, f.d. 141-154).

În susținerea poziției sale, terțul a precizat că licitația a fost organizată în temeiul deciziilor autorității administrației publice locale, având ca obiect adjudecarea unui teren proprietate municipală, identificat prin număr cadastral, cu respectarea cadrului normativ aplicabil în materia administrării și valorificării patrimoniului municipal.

S.R.L. „CapitalImobil" a susținut că terenul litigios face parte din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale municipiul Chișinău, iar Consiliul municipal Chișinău, în limitele competențelor legale, este abilitat să decidă asupra modalității de valorificare a acestuia, inclusiv prin organizarea licitațiilor publice. În opinia terțului, decizia prin care terenul a fost expus la licitație constituie temeiul juridic al procedurii și nu a fost contestată distinct de reclamantă, astfel încât aceasta beneficiază de prezumția de legalitate.

Potrivit terțului, procedura de licitație a avut caracter public, transparent și competitiv, fiind respectate cerințele privind publicitatea, accesul liber al participanților, egalitatea de tratament și adjudecarea în baza celui mai mare preț oferit. Licitația s-a desfășurat sub supravegherea comisiei de licitație, constituită conform legii, iar S.R.L. „Astercon-Grup" a fost desemnată câștigătoare întrucât a oferit prețul maxim și a achitat acontul stabilit.

S.R.L. „CapitalImobil" a apreciat că reclamanta nu a prezentat probe concludente privind existența unor încălcări ale normelor legale susceptibile să determine anularea licitației. Simpla nemulțumire față de rezultatul procedurii nu poate constitui, în opinia terțului, temei pentru anularea acesteia.

Totodată, terțul a susținut că S.R.L. „Rabena Invest" nu a participat la licitație și nu a avut calitatea de ofertant, motiv pentru care ar lipsi legătura juridică directă dintre reclamantă și procedura de licitație. În opinia sa, admiterea unei contestații formulate în asemenea condiții ar echivala cu recunoașterea unui drept general de contestare a oricărui act administrativ, transformând contenciosul administrativ într-un mecanism de control abstract al legalității.

Referitor la hotărârile judecătorești invocate de reclamantă, S.R.L. „CapitalImobil” a susținut că acestea nu individualizează terenul cu numărul cadastral 0100415353 și nu instituie obligația transmiterii unui bun concret. Prin urmare, în opinia terțului, autoritatea publică dispunea de o marjă de apreciere în alegerea bunului prin intermediul căruia urma să execute obligațiile stabilite prin hotărârile judecătorești.

În acest context, terțul a respins susținerea potrivit căreia terenul litigios ar fi trebuit rezervat în favoarea S.R.L. „Rabena Invest”, apreciind că o asemenea interpretare ar restrânge nejustificat competența autorității publice de administrare a patrimoniului municipal.

S.R.L. „CapitalImobil” a mai susținut că legalitatea unei licitații poate fi afectată doar în cazul existenței unor încălcări legale concrete și relevante, de natură să influențeze rezultatul procedurii. În speță, asemenea încălcări nu ar fi fost demonstrate, iar existența unor pretenții ale unor terți, în lipsa unei interdicții legale sau a unei hotărâri judecătorești executorii care să împiedice desfășurarea licitației, nu ar fi suficientă pentru anularea acesteia.

În concluzie, S.R.L. „CapitalImobil” a susținut că reclamanta nu a demonstrat existența unui drept subiectiv vătămat prin procesul-verbal al licitației, nici o legătură juridică directă cu terenul adjudecat și nici încălcări ale procedurii de licitație care să justifice anularea acesteia.

Pentru aceste motive, terțul a solicitat respingerea integrală a acțiunii formulate de S.R.L. „Rabena Invest” ca fiind neîntemeiată și menținerea valabilității actelor emise în cadrul procedurii de licitație.

Poziția participanților la proces expusă în ședința de judecată.

În ședința de judecată reprezentantul S.R.L. „Rabena Invest” - avocatul *****, împuternicit în baza mandatului seria MA nr. 1992111 din 22.05.2024, a susținut integral acțiunea și a solicitat admiterea acesteia.

În ședința de judecată reprezentantul pârâtului – Consiliul municipal Chișinău, Primăria municipiului Chișinău și Comisia de licitație funciară din cadrul Primăriei municipiului Chișinău, *****, împuternicit în baza procurilor nr. 1-01/2-11 din 23.01.2026 și nr. 2-01/2-263 din 18.12.2025, a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată, susținând argumentele de fapt și de drept expuse în referința depusă la dosar și în pledoaria scrisă.

În ședința de judecată reprezentantul terțului S.R.L. „Astercon Grup” – avocatul ***** inițial s-a prezentat și a soicitat respingerea acțiunii. Ulterior, la ședința de judecată din 15 iulie 2026 nu s-a prezentat, deși a fost legal citat (Vol. III, f.d. 101). A depus cerere de amînare a examinării cauzei (Vol. III, f.d. 138-144), care, însă, a fost respinsă, pe motivul că anterior același participant la proces a mai depus cerere de amînare care a fost admisă, și s-a dispus finalizarea examinării cauzei în lipsa sa (Vol. III, f.d. 169-171).

În ședința de judecată reprezentantul terțului S.R.L. „Capital Imobil” nu s-a prezentat, deși a fost legal citat despre locul, data și ora examinării cauzei (Vol. II, f.d. 7). Motivele neprezentării la process la cunoștința instanței de judecată nu le-a adus, cerere de amînare nu a depus, astfel încît, în temeiul art. 218 lit. d) Cod administrativ, s-a dispus examinarea cauzei în lipsa sa.

Verificarea întrunirii condițiilor de admisibilitate a acțiunii în contencios administrativ.

În privința admisibilității acțiunii în contencios administrativ, instanța de judecată relevă următoarele.

Conform art. 22 alin. (1) Cod administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul și volumul cercetărilor și nu sunt legate nici de expunerile participanților, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

Potrivit art. 207 alin. (1) Cod administrativ, instanța verifică din oficiu dacă sunt întrunite

condițiile pentru admisibilitatea unei acțiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acțiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs.

Conform art. 207, alin. (2) Cod administrativ, acțiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special când:

a) există o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept;

b) există o încheiere judecătorească prin care s-a dispus încetarea procesului în legătură cu faptul că reclamantul a renunțat la acțiune sau și-a retras acțiunea într-un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept sau că între parți s-a încheiat o tranzacție de împăcare;

c) la aceeași sau la altă instanță de judecată se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept;

d) acțiunea a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art. 209;

e) reclamantul nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art. 17;

f) nu sunt întrunite condițiile prevăzute la art. 208;

g) acțiunea a fost depusă de o persoană fără împuterniciri în acest sens;

h) cererea de chemare în judecată nu corespunde cerințelor prevăzute la art. 211 alin. (1) și (2) și art. 212 alin. (1) și reclamantul nu a înlăturat neajunsurile în termenul stabilit de instanța de judecată.

Lista temeiurilor de inadmisibilitate a acțiunii în contenciosul administrativ prevăzută de art. 207, alin. (2) din Codul administrativ nu este una exhaustivă, ci enunțiativă, fapt care poate fi dedus din interpretarea literală a cuvintelor ”în special cînd” din cuprinsul acestui text de lege.

Prin urmare, prin raportare la prevederile art. 207, alin. (1) Cod administrativ, instanța verifică din oficiu dacă sînt întrunite condițiile pentru admisibilitatea unei acțiuni în contenciosul administrativ sau a unor capete de cerere din cuprinsul acțiunii în contencios administrativ, nefiind legată exclusiv de temeiurile de inadmisinbilitate menționate la art. 207, alin. (2) din Codul administrativ.

Dispozițiile legale citate mai sus enunță temeiurile de bază de admisibilitate a acțiunii în contencios administrative, după cum urmează:

a) prezența unui act administrativ individual defavorabil (dispoziție, decizie sau altă măsură oficială) întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, comunicat destinatarului;

b) competența jurisdicțională materială și teritorială a instanței de judecată pentru examinarea acțiunii în contenciosul administrativ;

c) respectarea cerințelor de formă și conținut a acțiunii în contencios administrativ;

d) respectarea procedurii prealabile;

e) respectarea termenului de înaintare a acțiunii;

f) prezența unui drept vătămat căruia i s-a adus atingere prin activitate administrativă.

Respectiv, instanța de judecată va analiza fiecare temei de admisibilitate a acțiunii în contencios administrativ în baza criteriilor enunțate.

Având în vedere necesitatea verificării întrunirii condițiilor de admisibilitate, instanța urmează să stabilească, cu prioritate, tipul acțiunii cu care a fost sesizată.

În vederea soluționării chestiunii privind admisibilitatea acțiunii, instanța reține următoarele circumstanțe relevante.

Prin Hotărîrea Curții de Apel Chișinău nr. 3-962/12 din 17 iulie 2012 s-a repus în termen cererea de chemare în judecată declarată de SRL „Fanion-Companie”, s-a admis parțial cererea de chemare în judecată înaintată de SRL ”Fanion-Companie” și s-a obligat Consiliul Municipal Chișinău să emită actul administrativ privind alocarea în locațiune SRL ”Fanion-Companie” a unui alt teren în schimbul terenului vicios, atribuit anterior în raza cartierelor locative ale mun. Chișinău, cu destinație „sub construcții”, cu suprafața nu mai mică de 0,39 ha, fiind obligată Primăria mun. Chișinău să încheie cu SRL ”Fanion-Companie”, contractul de locațiune a unui teren în raza cartierelor locative ale mun. Chișinău, cu destinație ”sub construcții”, cu suprafața nu mai mică de 0,39 ha. În rest, cerințele s-au respins, ca neîntemeiate. Hotărîrea respectivă a devenit irevocabilă la 18.10.2012 (Vol. I, f.d. 43-44).

Prin Încheierea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 18 aprilie 2013 s-a dispus înlocuirea în procedura de executare nr. 064-870/12, pornită în temeiul hotărîrii nr. 962/12 din 17.07.2012, creditorul SRL ”Fanion-Companie” (IDNO 1003600062741), cu succesorul în drepturi – SRL ”Rabena Invest” (IDNO 1008600045653) (Vol. I, f.d. 45).

Conform Răspunsului Direcției Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Primăriei mun. Chișinău nr. 21/1595-p din 07.07.2017 remis în adresa creditorului SRL ”Rabena Invest”, s-a comunicat acestuia din urmă referitor la petițiile din 27.06.2017, privind executarea documentului executoriu nr 3-962/12 din 17.07.2012, emis de Curtea de Apel Chișinău și atribuirea unui lot de pământ din bd. Renașterii Naționale, pentru construcție, că în conformitate cu Planul urbanistic general al orașului Chișinău, aprobat prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 68/1-2 din 22.03.2007, terenul solicitat este amplasat în zonă parțial nevalorificată a sectorului Râșcani. Potrivit Regulamentului local de urbanism al orașului Chișinău, aprobat prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 22/40 din 25.12.2008, lotul de pământ cuprins între str. Calea Orheiului - bd. Renașterii Naționale - str-la 2 Pietrăriei și str. Carierei, este amplasai în zona cu codul „S”, cu funcțiuni speciale. Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale. Atribuirea și valorificarea terenurilor din zona cuprinsă între str. Calea Orheiului - bd. Renașterii Naționale - str-la 2 Pietrăriei și str. Carierei, poate avea loc după elaborarea și aprobarea de către Consiliul municipal Chișinău a unui Plan Urbanistic Zonal în corelație cu prevederile Planului urbanistic general, pentru zona cuprinsă în perimetrul străzilor Calea Orheiului - bd. Renașterii Naționale - str-la 2 Pietrăriei și str. Carierei, care ar prevedea dezvoltarea urbanistică complexă pentru zona menționată, stabilirea tipurilor de funcțiuni, ținând cont de regimul urbanistic existent, concluziile studiului geologic, infrastructura edilitară și perspectiva dezvoltării, necesitatea organizării rețelei stradale pornind de la fluxul de transport care va fi generat și avizele: Centrului de sănătate publică din municipiul Chișinău, Serviciului protecției civile și situațiilor excepționale, supravegherea de stat a măsurilor contra incendiilor, Agenției Ecologice Chișinău, I.M.P. ”Chișinăuproiect”. Planul Urbanistic Zonal elaborat de persoane atestate, urmează a fi supus consultărilor publice cu participarea persoanelor interesate (populația, societatea civilă, mass-media, etc.). Reieșind din cele expuse, pentru concretizarea continuității examinării chestiunii abordate, reprezentantul firmei este invitat, repetat, în orele de audiență la Direcție (bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 83, bir. 304) (Vol. I, f.d. 46).

Drept consecință, reclamantul a depus cerere privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal la I.M.P. ”Chișinăuproiect” (Vol. I, f.d. 47), suportînd și costurile prestării acestui serviciu (Vol. I, f.d. 48).

Ulterior, reclamantul a depus cerere la Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Primăriei mun. Chișinău prin care a solicitat examinarea și aprobarea Planului

Urbanistic Zonal elaborat de I.M.P. ”Chișinăuproiect” în vederea asigurării posibilității valorificării lotului de teren ”pentru construcții” din perimetrul străzilor Calea Orheiului - bd. Renașterii Naționale - str-la 2 Pietrăriei și str. Carierei (Vol. I, f.d. 49).

Respectiv, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Primăriei mun. Chișinău a organizat și desfășurat o ședință la care a examinat Planul Urbanistic Zonal elaborat de I.M.P. ”Chișinău Proiect”, iar conform procesului-verbal al ședinței grupului de lucru al Consiliului arhitectural urbanistic din 23.10.2019 au examinat și aprobat soluțiile planimetrice, volumetrice, urbanistice și coloristice ale proiectului Planului Urbanistic Zonal elaborat de I.M.P. ”Chișinău Proiect” în vederea asigurării posibilității valorificării lotului de teren ”pentru construcții” din perimetrul străzilor Calea Orheiului - bd. Renașterii Naționale - str-la 2 Pietrăriei și str. Carierei (Vol. I, f.d. 50-51).

Prin Decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 14/26 din 13 august 2020 ”Cu privire la aprobarea ”Planului urbanistic zonal cuprins în perimetrul străzilor Calea Orheiului-bd. Renașterii Naționale – str-la 2 Pietrăriei – str. Carierei”” a fost aprobat Planul urbanistic zonal elaborat de I.M.P. ”Chișinău Proiect” (Vol. I, f.d. 52).

Prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 8/11-1 din 12 octombrie 2021 ”Cu privire la formarea unor bunuri imobile și adjudecarea la licitația funciară, prin vînzare-cumpărare a unui lot de pămînt din bd. Renașterii Naționale” s-a modificat planul cadastral al terenului proprietate publică municipală din domeniul privat, înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral 0100415034 din bd. Renașterii Naționale, conform planului-anexă nr. 1, prin actualizarea hotarelor comune cu terenul proprietate publică municipală din domeniul privat cu numărul cadastral 0100415041 și s-a format din bunul imobil proprietate publică municipală, domeniul privat cu nr. cadastral 0100415034, cu suprafața actualizată de 5,8603 ha din bd. Renașterii Naționale, prin separare următoarele bunuri imobile:

- Bunul imobil inițial-modificat, proprietate publică municipală, domeniul privat, cu nr. cadastral 0100415034 și cu suprafața de 5,1097 ha, cu modul de folosință pentru construcție, conform planului anexă nr. 2;

- Bunul imobil nou-format, proprietate publică municipală, domeniul privat, cu suprafața de 0,7506 ha, cu modul de folosință pentru construcție propus pentru adjudecare la licitație publică, conform planului anexă nr. 2 (Vol. I, f.d. 53-55).

Prin Încheierea executorului Judecătoresc Igor Doroftei nr. R064-129/2021 din 20.12.2021 s-a aplicat sechestru pe lotul nr. 2 cu nr. cadastral 0100415034, indicat în anexat nr. 2 la Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 8/11-1 din 12 octombrie 2021 ”Cu privire la formarea unor bunuri imobile și adjudecarea la licitația funciară, prin vînzare-cumpărare a unui lot de pămînt din bd. Renașterii Naționale”, cu destinația ”sub construcție”, cu suprafața nu mai mică de 0,39 ha, în scopul asigurării executării documentului executoriu nr. 3-962/12 din 17.07.2012 emis de Curtea de Apel Chișinău (Vol. I, f.d. 23).

La data de 03 ianuarie 2022, Consiliul mun. Chișinău a depus cerere împotriva SRL ”Rabena Invest”, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru, executorul judecătoresc Doroftei Igor cu privire la contestarea Încheierii executorului Judecătoresc Igor Doroftei nr. R064-129/2021 din 20.12.2021.

Prin Încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) nr. 25-48/22 din 19 aprilie 2022 s-a respins cererea Consiliul mun. Chișinău împotriva SRL ”Rabena Invest”, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru, executorul judecătoresc Doroftei Igor cu privire la contestarea Încheierii executorului Judecătoresc Igor Doroftei nr. R064-129/2021 din 20.12.2021. Încheierea a devenit irevocabilă la data de 15.05.2022 (Vol. I, f.d. 25-28).

Prin Decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 8/29 din 13 iulie 2022 ”Cu privire la darea în locațiune a unui lot de pământ din str. Mihail Lermontov, Societății cu Răspundere Limitată ”Rabena Invest”, întru executarea hotărîrii de judecată irevocabilă”, s-a dat în locațiune, pe un termen de 5 (cinci) ani, Societății cu Răspundere Limitată ”Rabena Invest”, lotul de pământ cu suprafața de 0,41 ha cu nr. cadastral 0100218730, din str. Mihail Lermontov, cu destinație ”sub construcții”, conform planului anexă (Vol. I, f.d 29-30).

Nefiind de acord cu Decizia Consiliul mun. Chișinău nr. 8/29 din 13 iulie 2022 ”Cu privire la darea în locațiune a unui lot de pământ din str. Mihail Lermontov, Societății cu Răspundere Limitată ”Rabena Invest”, S.R.L. ”Rabena Invest” a contestat-o în judecată.

Prin Hotărîrea Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) nr. 3-2067/2022 din 10 februarie 2023 acțiunea în contencios administrativ depusă de S.R.L. ”Rabena Invest” a fost admisă, fiind anulate ca ilegale pct. 1; 2.1.; 2.2.; 3 și 4 din Decizia Consiliul mun. Chișinău nr. 8/29 din 13 iulie 2022 ”Cu privire la darea în locațiune a unui lot de pământ din str. Mihail Lermontov, Societății cu Răspundere Limitată ”Rabena Invest”, S.R.L. ”Rabena Invest” în partea ce ține de darea în locațiune SRL ”Rabena Invest” a lotului de pământ cu suprafața de 0,41 ha cu nr. cadastral 0100218730, din str. Mihail Lermontov, cu destinație ”sub construcții”, conform planului anexă (Vol. I, f.d. 31).

Prin Decizia Curții de Apel Chișinău nr. 3a-914/23 din 24 octombrie 2023 s-a respins apelul depus de Consiliul mun. Chișinău și s-a menținut Hotărîrea Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) nr. 3-2067/2022 din 10 februarie 2023 (Vol. I, f.d. 32-42).

Prin Încheierea executorului Judecătoresc Ungureanu Oleg nr. 065-802/2022 din 28 martie 2024 s-a admis cererea creditorului SRL „Rabena Invest”, administator ***** din data de 28.03.2024 cu privire la aplicarea interdicției asupra bunului imobil n/c 0100415353, amplasat în mun. Chișinău, bd. Renașterii Naționale; s-a interzis debitorului Primăria mun. Chișinău și Consiliului municipal Chișinău de a încheia acte juridice, de a da dispoziții asupra bunului imobil n/c: 0100415353 amplasat în mun. Chișinău, bd. Renașterii Naționale, cu excepția executării Hotărârii de judecată nr. 3-962/12 din 17.07.2012 emisă de Curtea de Apel Chișinău;, s-a interzis AM „Capital Imobil” cu sediul mun. Chișinău str. Armenească 43 de a petrece licitația funciară în privința lotului de pământ cu suprafața de 0,7506 ha, înregistrat cu n/c: 0100415353, din motiv că terenul este viciat cu interdicție în baza unei hotărâri de judecată; s-a obligat IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” să aplice sechestru pe bunul imobil n/c: 0100415353, amplasat în mun. Chișinău, bd. Renașterii Naționale, la subcapitolul III din registrul bunurilor imobile (notări/drepturi reale), cu trimiterea în adresa executorului judecătoresc a informației privind aplicarea sechestrelor asupra bunurilor imobile de către alte organe și/sau executori judecătorești; s-a interzis IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” să înregistreze din partea debitorului, Consiliul mun. Chișinău, Primăria mun. Chișinău a cărorva documente, cereri ce ține de bunul imobil n/c: 0100415353, amplasat în mun. Chișinău, bd. Renașterii Naționale, cu excepția celor îndreptate spre executarea Hotărârii nr. 3-962/12 din 17.07.2012 emise de Curtea de Apel Chișinău. Totodată, s-au obligat instituțiile nominalizate mai sus să execute necondiționat încheierea și să informeze executorul judecătoresc în termen de 5 zile despre măsurile întreprinse, pe adresa str. București, nr. 29, bir. 1 ”A”, mun. Chișinău sau la adresa de e-mail: executor026@gmail.com (Vol. I, f.d. 57-58).

Încheierea executorului Judecătoresc Ungureanu Oleg nr. 065-802/2022 din 28 martie 2024 a fost comunicată Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Primăriei mun. Chișinău la data de 29 martie 2024, ora 09:21 (Vol. I, f.d. 59).

La data de 29 martie 2024, ora 09:32, Primăria mun. Chișinău a confirmat recepționarea

Încheierii executorului Judecătoresc Ungureanu Oleg nr. 065-802/2022 din 28 martie 2024 (Vol. I, f.d. 59).

La data de 29 martie 2024, ora 10:10, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Primăriei mun. Chișinău a confirmat recepționarea Încheierii executorului Judecătoresc Ungureanu Oleg nr. 065-802/2022 din 28 martie 2024 (Vol. I, f.d. 59).

La data de 29.03.2024, Comisia de licitație funciară din cadrul Primăriei mun. Chișinău a organizat și petrecut prin intermediul Agenției „Capitalimobil" licitația funciară cu strigare, în cadrul căreia au fost propuse spre vînzare 16 loturi de pămînt, inclusiv și lotul de pămînt cu suprafața de 0,7506 ha, înregistrat cu numărul cadastral 0100415.353. Comunicatul informativ a fost plasat pe poșta electronică a companiei SRL „Capitalimobil" - www.capital-imobil.md. Potrivit comunicatului informativ sub numărul 1-V a fost scos la vînzare prin licitație funciară cu strigare, lotul de pămînt prenotat denumit: Ansamblu rezedențial, zona C2-R6, bd. Renașterii Naționale, nr. cadastral 0100415.353 (f.d. 11-13 din dosarul administrativ).

Prin cererea prealabilă din 12.04.2024 SRL "Rabena-Invest" a solicitat Comisiei de licitație Funciară din cadrul Primăriei mun. Chișinău să fie anulat procesul-verbal referitor la rezultatele licitației funciare cu strigare de vînzare-cumpărare a lotului de pămînt din 29.03.2024, desfășurată în privința lotului de pămînt înregistrat cu numărul cadstral 0100415353 (Vol. I, f.d. 19-22).

Prin Răspunsul la cererea prealabilă din 12.04.2024, Primăria mun. Chișinău a respins cererea prealabilă a reclamantului (Vol. I, f.d. 71-72).

La data de 22 mai 2024, reclamantul S.R.L. "Rabena Invest" a înaintat acțiune în contencios administrativ către Primăria mun. Chișinău, Consiliul mun. Chișinău, Comisia de licitație funciară din cadrul Primăriei mun. Chișinău privind contestarea actului administrativ individual defavorabil prin care a solicitat anularea în totalitate a procesului-verbal privind rezultatele licitației funciare cu strigare din 29.03.2024 emis de Comisia de licitație funciară din cadrul Primăriei mun. Chișinău prin care a fost adjudecat lotul de pămînt înregistrat cu nr. cadastral 0100415.353 situat în mun. Chișinău, bd. Renașterii Naționale (Vol. I, f.d. 7-18).

Astfel, pornind de la circumstanțele nominalizate și solicitările invocate, instanța constată că acțiunea înaintată de către reclamant reprezintă o acțiune în contestare în conformitate cu prevederile art. 206 alin. (1) lit. a) Codul administrative, deoarece elementul central al obiectului acțiunii în contestare rezidă în faptul că reclamantul urmărește pe cale judiciară scopul de a anula actul administrativ individual defavorabil.

a) În ceea ce privește prima condiție de admisibilitate a acțiunii în contencios administrativ, aceasta presupune existența unui act administrativ individual defavorabil, emis de o autoritate publică în scopul reglementării unui caz individual în domeniul dreptului public și comunicat destinatarului.

În speță, se constată că procesul-verbal privind rezultatele licitației funciare cu strigare din 29 martie 2024, emis de Comisia de licitație funciară din cadrul Primăriei municipiului Chișinău, reprezintă un act administrativ individual în sensul art. 10 din Codul administrativ, fiind emis în exercitarea competențelor unei autorități publice, cu privire la o situație individuală și producând efecte juridice asupra unui bun imobil concret, respectiv terenul cu numărul cadastral 0100415.353.

Actul contestat are caracter defavorabil pentru reclamanta S.R.L. „Rabena Invest", întrucât prin acesta lotul de teren în cauză a fost adjudecat S.R.L. „Astercon Grup", fapt susceptibil de a afecta drepturile și interesele legitime invocate de reclamantă în legătură cu executarea hotărârilor judecătorești și transmiterea unui teren în suprafață de cel puțin 0,39 ha.

Prin urmare, se constată că este întrunită condiția privind existența unui act administrativ individual defavorabil, reclamanta fiind în drept să solicite verificarea legalității acestuia pe calea contenciosului administrativ.

b) Referitor la cea de-a doua condiție de admisibilitate a acțiunii în contencios administrativ, care vizează competența jurisdicțională materială și teritorială a instanței de judecată pentru examinarea acțiunii în contenciosul administrativ, se apreciază că la caz, competența pentru examinarea prezentei acțiuni, în conformitate cu prevederile art.191 alin. (1) și art.196 alin. (1) Cod administrativ revine Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani), astfel, cererea de chemare în judecată fiind depusă cu respectarea dispozițiilor legale menționate.

c) Referitor la cea de-a treia condiție de admisibilitate a acțiunii în contencios administrativ, care vizează respectarea cerințelor de formă și conținut a acțiunii în contencios administrativ, instanța de judecată relevă că cererea de chemare în judecată înaintată de reclamant corespunde în totalitate exigențelor privind forma și conținutul, iar careva inadvertențe în acest sens nu au fost constatate și nici invocate de către pîrît.

d) Referitor la cea de-a patra și a cincea condiție de admisibilitate a acțiunii în contencios administrativ, care vizează respectarea procedurii prealabile și a termenului de înaintare a acțiunii, instanța de judecată reține următoarele.

Potrivit art. 208 alin. (1) și (3) Cod administrativ, în cazurile prevăzute de lege, până la înaintarea acțiunii în contencios administrativ, se va respecta procedura prealabilă. Dacă procedura prealabilă nu este prevăzută de lege, acțiunea în obligare se admite numai în cazul în care reclamantul a depus anterior la autoritatea publică competentă o cerere de emitere a actului administrativ individual.

Conform art. 209 alin. (1) Cod administrativ, acțiunea în contestare şi acțiunea 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 soluționarea acesteia.

În speță, se constată că S.R.L. „Rabena Invest” a formulat, la 12 aprilie 2024, cerere prealabilă adresată Comisiei de licitație funciară din cadrul Primăriei municipiului Chișinău, prin care a solicitat anularea procesului-verbal privind rezultatele licitației funciare cu strigare din 29 martie 2024, referitor la terenul cu numărul cadastral 0100415.353 (Vol. I, f.d. 19–22).

Prin răspunsul nr. 2-03/1-804 din 24.04.2024, emis asupra cererii prealabile, Primăria municipiului Chișinău a respins solicitarea reclamantei (Vol. I, f.d. 71–72).

Ulterior, la 22 mai 2024, S.R.L. „Rabena Invest” a sesizat instanța de contencios administrativ cu prezenta acțiune, solicitând anularea procesului-verbal privind rezultatele licitației funciare din 29 martie 2024 (Vol. I, f.d. 7–18).

Prin urmare, se constată că reclamanta a respectat procedura prealabilă, iar acțiunea a fost înaintată în termenul legal prevăzut de art. 209 alin. (1) Cod administrativ, nefiind constatate impedimente sub aspectul acestor condiții de admisibilitate.

În consecință, sunt întrunite condițiile de admisibilitate referitoare la respectarea procedurii prealabile și a termenului legal de sesizare a instanței.

e) Referitor la a șasea condiție de admisibilitate a acțiunii în contencios administrativ, care vizează revendicarea de către reclamant a unui drept vătămat propriu căruia i s-a adus atingere prin activitate administrativă, instanța de judecată reține următoarele.

Prin Încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) nr. 3-2789/2024 din 19 martie 2026 au fost respinse cererile Primăriei mun. Chișinău, Consiliului mun. Chișinău și ale terțului

S.R.L. „Astercon Grup” privind declararea inadmisibilității prezentei acțiuni (Vol. II, f.d. 130–139).

În cuprinsul acestei încheieri, s-a constatat că S.R.L. „Rabena Invest” invocă un drept concret, derivat din hotărârile judecătorești irevocabile pronunțate în cauza privind executarea obligației de transmitere a unui teren în suprafață de cel puțin 0,39 ha, precum și din circumstanțele de fapt și documentația urbanistică aferentă terenului în litigiu.

Totodată, s-a reținut că dreptul patrimonial al reclamantei, recunoscut prin Hotărârea Curții de Apel Chișinău nr. 3-962/12 din 17 iulie 2012 și confirmat prin hotărârile judecătorești ulterioare, constituie un drept susceptibil de protecție juridică.

În aceste condiții, se constată că procesul-verbal privind rezultatele licitației funciare cu strigare din 29 martie 2024, prin care terenul cu numărul cadastral 0100415353 a fost adjudecat S.R.L. „Astercon Grup”, este susceptibil să afecteze drepturile și interesele legitime invocate de S.R.L. „Rabena Invest”, în special prin raportare la obligația stabilită prin Hotărârea Curții de Apel Chișinău din 17 iulie 2012, a cărei executare, potrivit susținerilor reclamantei, nu a fost realizată până în prezent.

Prin urmare, având în vedere constatările deja efectuate prin încheierea de soluționare a chestiunii admisibilității, se reține că reclamanta justifică existența unui drept propriu susceptibil de a fi vătămat prin actul administrativ contestat, condiția prevăzută de lege fiind întrunită.

Astfel, se constată că acțiunea în contencios administrativ a fost depusă la instanța competentă material și teritorial, cu respectarea termenului legal. Cererea de chemare în judecată îndeplinește toate condițiile de formă și conținut, nefiind constatate sau invocate neregularități de către pârât. De asemenea, reclamanta a ales corect tipul acțiunii, conform art. 206 din Codul administrativ, pentru a-și revendica drepturile.

Prin urmare, nu există motive de inadmisibilitate în sensul art. 207 alin. (2) din Codul administrative, instanța de judecată urmînd să analizeze temeinicia acesteia.

Temeinicia acţiunii.

Examinând acțiunea depusă, audiind explicațiile participanților la proces și analizând probele administrate, în contextul corelării acestora și în raport cu prevederile legale aplicabile, instanța de judecată, ajunge la concluzia că acțiunea formulată este întemeiată și urmează a fi admisă din următoarele motive.

În conformitate cu prevederile art. 20, alin. (1) din Codul administrativ, dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acțiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanțele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

Conform art. 189, alin. (1) din Codul administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ.

În conformitate cu prevederile art. 219, alin. (1) Cod administrativ, instanţa 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.

Din prevederile art. 224, alin. (1) Cod administrativ rezultă că examinînd acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri:

a) în baza unei acțiuni în contestare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual, precum și o eventuală decizie de soluționare a cererii prealabile, dacă acestea sînt ilegale și prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale;

b) în baza unei acțiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă și obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenției reclamantului de emitere a actului este întemeiată;

c) în baza unei acțiuni în realizare, obligă la acțiune, tolerare sau inacțiune, dacă o astfel de pretenție a reclamantului este întemeiată;

d) în baza unei acțiuni în constatare, constată existența sau inexistența unui raport juridic ori nulitatea unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ, dacă raportul juridic există sau, respectiv, nu există ori actul administrativ individual sau contractul administrativ este nul;

e) în baza unei acțiuni de control normativ, anulează în tot sau în parte actul administrativ normativ, dacă acesta este ilegal, sau constată nulitatea acestuia, dacă acesta este nul;

f) respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit. a)–e).

Sub aspectul situației de fapt, se reține că, prin Hotărîrea Curții de Apel Chișinău nr. 3-962/12 din 17 iulie 2012 s-a repus în termen cererea de chemare în judecată declarată de S.R.L. „Fanion-Companie", s-a admis parțial cererea de chemare în judecată înaintată de S.R.L. "Fanion-Companie" și s-a obligat Consiliul Municipal Chișinău să emită actul administrativ privind alocarea în locațiune S.R.L. "Fanion-Companie" a unui alt teren în schimbul terenului vicios, atribuit anterior în raza cartierelor locative ale mun. Chișinău, cu destinație „sub construcții", cu suprafața nu mai mică de 0,39 ha, fiind obligată Primăria mun. Chișinău să încheie cu S.R.L. "Fanion-Companie", contractul de locațiune a unui teren în raza cartierelor locative ale mun. Chișinău, cu destinație "sub construcții", cu suprafața nu mai mică de 0,39 ha. În rest, cerințele s-au respins, ca neîntemeiate. Hotărîrea respectivă a devenit irevocabilă la 18.10.2012 (Vol. I, f.d. 43-44).

Prin Încheierea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 18 aprilie 2013 s-a dispus înlocuirea în procedura de executare nr. 064-870/12, pornită în temeiul hotărîrii nr. 962/12 din 17.07.2012, creditorul SRL "Fanion-Companie" (IDNO 1003600062741), cu succesorul în drepturi – SRL "Rabena Invest" (IDNO 1008600045653) (Vol. I, f.d. 45).

Conform Răspunsului Direcției Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Primăriei mun. Chișinău nr. 21/1595-p din 07.07.2017 remis în adresa creditorului SRL "Rabena Invest", s-a comunicat acestuia din urmă referitor la petițiile din 27.06.2017, privind executarea documentului executoriu nr 3-962/12 din 17.07.2012, emis de Curtea de Apel Chișinău și atribuirea unui lot de pămân din bd. Renașterii Naționale, pentru construcție, că în conformitate cu Planul urbanistic general al orașului Chișinău, aprobat prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 68/1-2 din 22.03.2007, terenul solicitat este amplasat în zonă parțial nevalorificată a sectorului Râșcani. Potrivit Regulamentului local de urbanism al orașului Chișinău, aprobat prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 22/40 din 25.12.2008, lotul de pământ cuprins între str. Calea Orheiului - bd. Renașterii Naționale - str-la 2 Pietrăriei și str. Carierei, este amplasai în zona cu codul „S", cu funcțiuni speciale. Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale. Atribuirea și valorificarea terenurilor din zona cuprinsă între str. Calea Orheiului -

bd. Renașterii Naționale - str-la 2 Pietrăriei și str. Carierei, poate avea loc după elaborarea și aprobarea de către Consiliul municipal Chișinău a unui Plan Urbanistic Zonal în corelație cu prevederile Planului urbanistic general, pentru zona cuprinsă în perimetrul străzilor Calea Orheiului - bd. Renașterii Naționale - str-la 2 Pietrăriei și str. Carierei, care ar prevedea dezvoltarea urbanistică complexă pentru zona menționată, stabilirea tipurilor de funcțiuni, ținând cont de regimul urbanistic existent, concluziile studiului geologic, infrastructura edilitară și perspectiva dezvoltării, necesitatea organizării rețelei stradale pornind de la fluxul de transport care va fi generat și avizele: Centrului de sănătate publică din municipiul Chișinău, Serviciului protecției civile și situațiilor excepționale, supravegherea de stat a măsurilor contra incendiilor, Agenției Ecologice Chișinău, I.M.P. ”Chișinăuproiect”. Planul Urbanistic Zonal elaborat de persoane atestate, urmează a fi supus consultărilor publice cu participarea persoanelor interesate (populația, societatea civilă, massmedia, etc.). Reieșind din cele expuse, pentru concretizarea continuității examinării chestiunii abordate, reprezentantul firmei este invitat, repetat, în orele de audiență la Direcție (bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 83, bir. 304) (Vol. I, f.d. 46).

Drept consecință, reclamantul a depus cerere privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal la I.M.P. ”Chișinăuproiect” (Vol. I, f.d. 47), suportînd și costurile prestării acestui serviciu (Vol. I, f.d. 48).

Ulterior, reclamantul a depus cerere la Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Primăriei mun. Chișinău prin care a solicitat examinarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal elaborat de I.M.P. ”Chișinăuproiect” în vederea asigurării posibilității valorificării lotului de teren ”pentru construcții” din perimetrul străzilor Calea Orheiului - bd. Renașterii Naționale - str-la 2 Pietrăriei și str. Carierei (Vol. I, f.d. 49).

Respectiv, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Primăriei mun. Chișinău a organizat și desfășurat o ședință la care a examinat Planul Urbanistic Zonal elaborat de I.M.P. ”Chișinău Proiect”, iar conform procesului-verbal al ședinței grupului de lucru al Consiliului arhitectural urbanistic din 23.10.2019 au examinat și aprobat soluțiile planimetrice, volumetrice, urbanistice și coloristice ale proiectului Planului Urbanistic Zonal elaborat de I.M.P. ”Chișinău Proiect” în vederea asigurării posibilității valorificării lotului de teren ”pentru construcții” din perimetrul străzilor Calea Orheiului - bd. Renașterii Naționale - str-la 2 Pietrăriei și str. Carierei (Vol. I, f.d. 50-51).

Prin Decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 14/26 din 13 august 2020 ”Cu privire la aprobarea ”Planului urbanistic zonal cuprins în perimetrul străzilor Calea Orheiului-bd. Renașterii Naționale – str-la 2 Pietrăriei – str. Carierei”” a fost aprobat Planul urbanistic zonal elaborat de I.M.P. ”Chișinău Proiect” (Vol. I, f.d. 52).

Prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 8/11-1 din 12 octombrie 2021 ”Cu privire la formarea unor bunuri imobile și adjudecarea la licitația funciară, prin vînzare-cumpărare a unui lot de pămînt din bd. Renașterii Naționale” s-a modificat planul cadastral al terenului proprietate publică municipală din domeniul privat, înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral 0100415034 din bd. Renașterii Naționale, conform planului-anexă nr. 1, prin actualizarea hotarelor comune cu terenul proprietate publică municipală din domeniul privat cu numărul cadastral 0100415041 și s-a format din bunul imobil proprietate publică municipală, domeniul privat cu nr. cadastral 0100415034, cu suprafața actualizată de 5,8603 ha din bd. Renașterii Naționale, prin separare următoarele bunuri imobile:

- Bunul imobil inițial-modificat, proprietate publică municipală, domeniul privat, cu nr. cadastral 0100415034 și cu suprafața de 5,1097 ha, cu modul de folosință pentru construcție, conform planului anexă nr. 2;

- Bunul imobil nou-format, proprietate publică municipală, domeniul privat, cu suprafața de 0,7506 ha, cu modul de folosință pentru construcție propus pentru adjudecare la licitație publică, conform planului anexă nr. 2 (Vol. I, f.d. 53-55).

Prin Încheierea executorului Judecătoresc Igor Doroftei nr. R064-129/2021 din 20.12.2021 s-a aplicat sechestru pe lotul nr. 2 cu nr. cadastral 0100415034, indicat în anexat nr. 2 la Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 8/11-1 din 12 octombrie 2021 ”Cu privire la formarea unor bunuri imobile și adjudecarea la licitația funciară, prin vînzare-cumpărare a unui lot de pămînt din bd. Renașterii Naționale”, cu destinația ”sub construcție”, cu suprafața nu mai mică de 0,39 ha, în scopul asigurării executării documentului executoriu nr. 3-962/12 din 17.07.2012 emis de Curtea de Apel Chișinău (Vol. I, f.d. 23).

La data de 03 ianuarie 2022, Consiliul mun. Chișinău a depus cerere împotriva SRL ”Rabena Invest”, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru, executorul judecătoresc Doroftei Igor cu privire la contestarea Încheierii executorului Judecătoresc Igor Doroftei nr. R064-129/2021 din 20.12.2021.

Prin Încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) nr. 25-48/22 din 19 aprilie 2022 s-a respins cererea Consiliul mun. Chișinău împotriva SRL ”Rabena Invest”, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru, executorul judecătoresc Doroftei Igor cu privire la contestarea Încheierii executorului Judecătoresc Igor Doroftei nr. R064-129/2021 din 20.12.2021. Încheierea a devenit irevocabilă la data de 15.05.2022 (Vol. I, f.d. 25-28).

Prin Decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 8/29 din 13 iulie 2022 ”Cu privire la darea în locațiune a unui lot de pămînt din str. Mihail Lermontov, Societății cu Răspundere Limitată ”Rabena Invest”, întru executarea hotărîrii de judecată irevocabilă”, s-a dat în locațiune, pe un termen de 5 (cinci) ani, Societății cu Răspundere Limitată ”Rabena Invest”, totul de pămînt cu suprafața de 0,41 ha cu nr. cadastral 0100218730, din str. Mihail Lermontov, cu destinație ”sub construcții”, conform planului anexă (Vol. I, f.d 29-30).

Nefiind de acord cu Decizia Consiliul mun. Chișinău nr. 8/29 din 13 iulie 2022 ”Cu privire la darea în locațiune a unui lot de pămînt din str. Mihail Lermontov, Societății cu Răspundere Limitată ”Rabena Invest”, S.R.L. ”Rabena Invest” a contestat-o în judecată.

Prin Hotărîrea Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) nr. 3-2067/2022 din 10 februarie 2023 acțiunea în contencios administrativ depusă de S.R.L. ”Rabena Invest” a fost admisă, fiind anulate ca ilegale pct. 1; 2.1.; 2.2.; 3 și 4 din Decizia Consiliul mun. Chișinău nr. 8/29 din 13 iulie 2022 ”Cu privire la darea în locațiune a unui lot de pămînt din str. Mihail Lermontov, Societății cu Răspundere Limitată ”Rabena Invest”, S.R.L. ”Rabena Invest” în partea ce ține de darea în locațiune SRL ”Rabena Invest” a lotului de pămînt cu suprafața de 0,41 ha cu nr. cadastral 0100218730, din str. Mihail Lermontov, cu destinație ”sub construcții”, conform planului anexă (Vol. I, f.d. 31).

Prin Decizia Curții de Apel Chișinău nr. 3a-914/23 din 24 octombrie 2023 s-a respins apelul depus de Consiliul mun. Chișinău și s-a menținut Hotărîrea Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) nr. 3- 2067/2022 din 10 februarie 2023 (Vol. I, f.d. 32-42).

Prin Încheierea executorului Judecătoresc Ungureanu Oleg nr. 065-802/2022 din 28 martie 2024 s-a admis cererea creditorului SRL „Rabena Invest”, administator ***** din data de 28.03.2024 cu privire la aplicarea interdicției asupra bunului imobil n/c 0100415353, amplasat în mun. Chișinău, bd. Renașterii Naționale; s-a interzis debitorului Primăria mun. Chișinău și Consiliului municipal Chișinău de a încheia acte juridice, de a da dispoziții asupra bunului imobil n/c: 0100415353 amplasat în mun. Chișinău, bd. Renașterii Naționale, cu excepția executării Hotărârii de judecată nr. 3-962/12 din 17.07.2012 emisă de Curtea de Apel Chișinău;,

s-a interzis AM „Capital Imobil” cu sediul mun. Chișinău str. Armenească 43 de a petrece licitația funciară în privința lotului de pământ cu suprafața de 0,7506 ha, înregistrat cu n/c: 0100415353, din motiv că terenul este viciat cu interdicție în baza unei hotărâri de judecată; s-a obligat IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” să aplice sechestru pe bunul imobil n/c: 0100415353, amplasat în mun. Chișinău, bd. Renașterii Naționale, la subcapitolul III din registrul bunurilor imobile (notări/drepturi reale), cu trimiterea în adresa executorului judecătoresc a informației privind aplicarea sechestrelor asupra bunurilor imobile de către alte organe și/sau executori judecătorești; s-a interzis IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” să înregistreze din partea debitorului, Consiliul mun. Chișinău, Primăria mun. Chișinău a cărorva documente, cereri ce ține de bunul imobil n/c: 0100415353, amplasat în mun. Chișinău, bd. Renașterii Naționale, cu excepția celor îndreptate spre executarea Hotărârii nr. 3-962/12 din 17.07.2012 emise de Curtea de Apel Chișinău. Totodată, sau obligat instituțiile nominalizate mai sus să execute necondiționat încheierea și să informeze executorul judecătoresc în termen de 5 zile despre măsurile întreprinse, pe adresa str. București, nr. 29, bir. 1 ”A”, mun. Chișinău sau la adresa de e-mail: executor026@gmail.com (Vol. I, f.d. 57-58).

Încheierea executorului Judecătoresc Ungureanu Oleg nr. 065-802/2022 din 28 martie 2024 a fost comunicată Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Primăriei mun. Chișinău la datade 29 martie 2024 (Vol. I, f.d. 59).

La data de 29 martie 2024, ora 09:32, Primăria mun. Chișinău a confirmat recepționarea Încheierii executorului Judecătoresc Ungureanu Oleg nr. 065-802/2022 din 28 martie 2024 (Vol. I, f.d. 59).

La data de 29 martie 2024, ora 10:10, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Primăriei mun. Chișinău a confirmat recepționarea Încheierii executorului Judecătoresc Ungureanu Oleg nr. 065-802/2022 din 28 martie 2024 (Vol. I, f.d. 59).

La data de 29.03.2024, Comisia de licitație funciară din cadrul Primăriei mun. Chișinău a organizat și petrecut prin intermediul Agenției „Capitalimobil” licitația funciară cu strigare, în cadrul căreia au fost propuse spre vînzare 16 loturi de pămînt, inclusiv și lotul de pămînt cu suprafața de 0,7506 ha, înregistrat cu numărul cadastral 0100415.353. Comunicatul informativ a fost plasat pe poșta electronică a companiei SRL „Capitalimobil” - www.capital-imobil.md. Potrivit comunicatului informativ sub numărul 1-V a fost scos la vînzare prin licitație funciară cu strigare, lotul de pămînt prenotat denumit: Ansamblu rezedențial, zona C2-R6, bd. Renașterii Naționale, nr. cadastral 0100415.353 (f.d. 11-13 din dosarul administrativ).

Prin cererea prealabilă din 12.04.2024 SRL ”Rabena-Invest” a solicitat Comisiei de licitație Funciară din cadrul Primăriei mun. Chișinău să fie anulat procesul-verbal referitor la rezultatele licitației funciare cu strigare de vînzare-cumpărare a lotului de pămînt din 29.03.2024, desfășurată în privința lotului de pămînt înregistrat cu numărul cadstral 0100415353 (Vol. I, f.d. 19-22).

Prin Răspunsul la cererea prealabilă din 12.04.2024, Primăria mun. Chișinău a respins cererea prealabilă a reclamantului (Vol. I, f.d. 71-72).

La data de 22 mai 2024, reclamantul a înaintat acțiune în contencios administrativ către Primăria mun. Chișinău, Consiliul mun. Chișinău, Comisia de licitație funciară din cadrul Primăriei mun. Chișinău privind contestarea actului administrativ individual defavorabil prin care a solicitat anularea în totalitate a procesului-verbal privind rezultatele licitației funciare cu strigare din 29.03.2024 emis de Comisia de licitație funciară din cadrul Primăriei mun. Chișinău prin care a fost adjudecat lotul de pămînt înregistrat cu nr. cadastral 0100415.353 situat în mun. Chișinău, bd. Renașterii Naționale (Vol. I, f.d. 7-18).

Instanța de judecată relevă că la baza statului de drept, consacrat de art. 1 alin. (3) din Constituţie, stă *principiul legalităţii* **şi** *supremației dreptului*.

Legalitatea, ca principiu de bază al statului de drept, presupune conformitatea normelor juridice cuprinse în diverse acte normative cu normele juridice superioare ca forță juridică, iar toate acestea, cu normele constituționale (art. 7 din Constituție), precum și cu tratatele internaționale la care Republica Moldova este parte (art. 4, alin. (2) și art. 8 din Constituție).

În domeniul dreptului administrativ, legalitatea, ca principiu de bază al statului de drept, presupune conformitatea actului administrativ cu normele superioare, care stabilesc condiţii privind adoptarea sau emiterea lor cuprinse în actele legislative. Importanţa principiului legalităţii presupune ca legea să fie respectată, această exigenţă existând nu doar pentru indivizi, dar în mod egal şi pentru autorităţile publice şi private.

În măsura în care legalitatea vizează actele administrative emise de către autoritățile publice, exigenţa este ca acestea să acţioneze în strictă conformitate cu actele legislative, în limita competenței și atribuţiilor care le-au fost conferite și cu respectarea procedurii reglementate de lege.

Art. 21 din Codul administrativ, intitulat ”Legalitatea” consacră principiul legalității ca fiind un principiu comun atît procedurii administrative, cît și procedurii contenciosului administrativ, statuînd că:

(1) Autoritățile publice și instanțele de judecată competente trebuie să acționeze în conformitate cu legea și alte acte normative.

(2) Exercitarea atribuțiilor legale nu poate fi contrară scopului pentru care acestea au fost reglementate.

(3) Autoritățile publice și instanțele de judecată competente nu pot dispune limitarea exercitării drepturilor și a libertăților persoanelor decît în cazurile și în condițiile expres stabilite de lege.

Instanța de judecată relevă că principiul legalității poate fi analizat în două sensuri:

- *formal*, și
- *material*.

Legalitatea activității administrative se referă deopotrivă atît la *aspectul formal* (acționarea autorităților publice în limitele competenței și atribuţiilor care le-au fost conferite și cu respectarea procedurii administrative reglementate de lege), cît și *aspectul material* (acționarea autorităților publice în strictă conformitate cu actele legislative de nivel superior).

Prin urmare, instanța de judecată va analiza în partea motivantă a prezentei hotărîri dacă autoritatea publică pîrîtă a respectat atît aspectul formal, cît și material al principiului legalității în activitatea administrativă pe care a desfășurat-o în raport cu reclamantul.

I. Referitor la respectarea de către autoritatea publică pîrîtă a aspectului *formal* a principiului legalității, instanța de judecată relevă că legalitatea formală sau procedurală asigură desfășurarea unei proceduri administrative echitabile pentru cetățeni, iar Codul administrativ reglementează anumite garanții procedurale care au menirea de a garanta dreptul la o bună administrare prin desfășurarea unei proceduri administrative echitabile de către autoritățile publice.

Implicit, desfășurarea unei proceduri administrative de către autoritățile publice cu desconsiderarea garanțiilor procedurale reglementate de Codul administrativ în Cartea a doua, are ca efect nu doar încălcarea drepturilor procedurale ale participanților la procedura administrativă, ci afectează însăși substanța dreptului subiecților de drept la o procedură administrativă echitabilă, aceasta devenind una inechitabilă.

Din prevederile art. 11, alin. (1) și (2) Cod administrativ rezultă că actele administrative individuale pot fi:

a) acte defavorabile – actele care impun destinatarilor lor obligații, sancțiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat;

b) acte favorabile – actele care creează destinatarilor săi un beneficiu sau un avantaj de orice fel.

(2) Destinatarul unui act administrativ individual este doar persoana către care actul administrativ se îndreaptă. Terții, ale căror drepturi sînt afectate de actul administrativ individual, nu sînt destinatarii acestuia.

Se reiterează că obiectul prezentei acțiuni îl constituie procesul-verbal privind rezultatele licitației funciare cu strigare din 29.03.2024, emis de Comisia de licitație funciară din cadrul Primăriei municipiului Chișinău, prin care terenul cu numărul cadastral 0100415353, amplasat în municipiul Chișinău, bd. Renașterii Naționale, a fost adjudecat către SRL „Astercon-Grup”.

Din materialele cauzei rezultă că destinatarul actului administrativ care formează obiectul prezentului litigiu, respectiv procesul-verbal privind rezultatele licitației funciare din 29.03.2024, este SRL „Astercon-Grup”, persoana juridică în favoarea căreia, prin procesul-verbal contestat, a fost adjudecat terenul cu numărul cadastral 0100415353, amplasat în municipiul Chișinău, bd. Renașterii Naționale.

În raport cu reclamanta SRL „Rabena Invest”, procesul-verbal privind rezultatele licitației funciare din 29.03.2024 constituie un act administrativ individual defavorabil, în sensul art. 11 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, întrucât, deși nu îi este adresat în calitate de destinatar, produce în mod direct efecte asupra situației juridice a acesteia, afectând dreptul reclamantei de a obține executarea Hotărârii Curții de Apel Chișinău nr. 3-962/12 din 17.07.2012, devenită irevocabilă.

După cum s-a constatat, asupra terenului cu numărul cadastral 0100415353 fusese instituită, prin Încheierea executorului judecătoresc Oleg Ungureanu nr. 065-802/2022 din 28.03.2024, interdicția de a dispune de acesta, cu excepția actelor îndreptate spre executarea hotărârii judecătorești menționate.

Încheierea a fost adusă la cunoștința autorității publice pîrîte la data de 29 martie 2024, ora 09:24 (Vol. I, f.d. 59).

În aceste condiții, adjudecarea terenului în cadrul licitației către un terț, în pofida existenței interdicției de a dispune de acesta la data desfășurării licitației, este susceptibilă să împiedice realizarea dreptului reclamantei și executarea efectivă a hotărârii judecătorești irevocabile. Prin urmare, deși reclamanta nu este destinatarul direct al procesului-verbal contestat, măsura dispusă prin acesta îi afectează în mod nemijlocit interesele juridice și posibilitatea de valorificare efectivă a dreptului recunoscut prin hotărârea judecătorească menționată mai sus.

În consecință, procesul-verbal privind rezultatele licitației funciare din 29.03.2024 urmează a fi calificat, în raport cu SRL „Rabena Invest”, drept act administrativ individual defavorabil, întrucât produce asupra acesteia consecințe juridice negative, prin afectarea posibilității de executare efectivă a unei hotărâri judecătorești irevocabile.

Din prevederile art. 44, alin. (1) Cod administrativ rezultă că sînt participanți la procedura administrativă: autoritatea publică, orice persoană fizică și juridică care a solicitat inițierea procedurii sau în privința căreia procedura a fost inițiată, precum și orice altă persoană atrasă de autoritatea publică în procedura administrativă.

Totodată, art. 44, alin. (3) Cod administrativ stabilește în mod imperativ faptul că autoritatea publică este obligată să atragă în procedura administrativă, din oficiu sau la cerere, persoanele ale căror drepturi pot fi afectate prin procedura administrativă. Dacă are cunoștință despre astfel de persoane, autoritatea publică le informează despre inițierea sau desfășurarea procedurii administrative.

Articolul 205 din Codul administrativ stabilește cadrul legal privind participarea terților în procesul de contencios administrativ, prevăzând că instanța de judecată poate atrage în proces, din oficiu sau la cerere, persoanele ale căror drepturi sunt afectate de litigiul dedus judecății.

Totodată, alin. (2) al aceluiași articol prevede că, în situația în care un terț participă la raportul juridic litigios în așa mod încât hotărârea instanței ar putea interveni direct asupra drepturilor sale, acesta urmează a fi atras obligatoriu în proces.

În speță, raportat la natura procedurii administrative desfășurate de Consiliul municipal Chișinău, Primăria municipiului Chișinău și Comisia de licitație funciară din cadrul Primăriei municipiului Chișinău, se constată că activitatea administrativă desfășurată și actele administrative contestate sunt susceptibile să producă efecte asupra drepturilor și intereselor legitime ale unor terțe persoane, în particular ale SRL „Astercon-Grup” și SRL „Capital Imobil”.

În acest context, se reține că SRL „Astercon-Grup” și SRL „Capital Imobil” au fost atrase în proces în calitate de terți, întrucât există o legătură directă între situația juridică a acestora și obiectul litigiului.

Astfel, SRL „Astercon-Grup” este persoana juridică în favoarea căreia a fost adjudecat terenul litigios în cadrul licitației din 29.03.2024, în timp ce SRL „Capital Imobil” este entitatea care a organizat și desfășurat licitația, cu privire la care, anterior desfășurării acesteia, a fost emisă Încheierea executorului judecătoresc Ungureanu Oleg nr. 065-802/2022 din 28.03.2024, prin care i s-a interzis desfășurarea licitației funciare în privința terenului litigios.

La caz, soluția asupra legalității procesului-verbal privind rezultatele licitației este susceptibilă să afecteze în mod direct situația juridică și interesele acestor persoane juridice.

Prin urmare, participarea SRL „Astercon-Grup” și SRL „Capital Imobil” în calitate de terți este justificată prin legătura directă a acestora cu raportul juridic litigios și prin posibilitatea ca hotărârea instanței să intervină direct asupra drepturilor și intereselor lor, ceea ce impune participarea acestora în proces în condițiile art. 205 din Codul administrativ.

Din prevederile art. 70, alin. (1) și (2) Cod administrativ rezultă:

(1) Dacă inițiază o procedură administrativă din oficiu, autoritatea publică informează în scris participanții despre aceasta în decursul unui termen rezonabil.

(2) Dacă inițiază o procedură administrativă la cerere și la procedură participă și alte persoane, autoritatea publică îi informează în scris, în decursul unui termen rezonabil, despre procedura inițiată.

În prezenta cauză, procedura administrativă a fost inițiată în vederea organizării și desfășurării licitației funciare având ca obiect terenul cu numărul cadastral 0100415353.

Deși circumstanțele referitoare la informarea prealabilă a SRL „Rabena-Invest” privind intenția de lansare a licitației nu sunt certe, se constată că reclamanta nu a contestat modul de comunicare, aspect care prezumă respectarea corespunzătoare a obligației legale de informare. De altfel, cunoașterea efectivă de către reclamantă a desfășurării licitației și a actului subsecvent este pe deplin confirmată prin cererea prealabilă din 12.04.2024, prin care aceasta a solicitat anularea procesului-verbal al licitației funciare din 29.03.2024 (Vol. I, f.d. 19–22).

Totodată, din materialele dosarului administrativ rezultă că răspunsul la cererea prealabilă a fost expediat în adresa reclamantei la 25 aprilie 2024, dar a fost restituit autorității cu

mențiunea „nereclamat”, astfel cum reiese din avizul poștal DS8001261179AR (f.d. 7–8 din dosarul administrativ).

Prin urmare, raportat la ansamblul circumstanțelor cauzei, instanța nu reține temeiuri pentru a aprecia că reclamanta nu a fost înștiințată despre actul administrativ contestat, cu atât mai mult cu cât aceasta și-a exercitat în mod efectiv și în termen dreptul la procedura prealabilă.

Din prevederile art. 94, alin. (1) și (2) Cod administrativ, rezultă:

(1) Înainte de emiterea unui act administrativ individual defavorabil pentru un participant sau înainte de respingerea unui act administrativ individual favorabil, participantul are dreptul să fie audiat în legătură cu faptele și circumstanțele relevante pentru actul ce urmează a fi emis.

(2) Audierea poate fi făcută verbal sau în scris.

În speță, deși anterior emiterii refuzului contestat autoritatea publică nu a procedat la o audiere formală directă a reprezentantului reclamantei în sensul prevederilor art. 94 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, instanța reține că SRL „Rabena-Invest” a beneficiat de posibilitatea efectivă de a-și expune poziția, de a formula argumente și de a prezenta înscrisuri relevante, autoritatea examinând demersurile înaintate și formulând un răspuns motivat.

Prin urmare, reclamantei i-a fost garantat dreptul de participare la procedura administrativă prealabilă și de valorificare a prerogativelor sale procedurale.

Mai mult, potrivit art. 123 din Codul administrativ, viciile de formă și procedură pot fi remediate până la finalizarea dezbaterilor judiciare în primă instanță, inclusiv prin suplinirea măsurilor procedurale omise.

Astfel, eventualul neajuns constând în neefectuarea unei audieri formale prealabile nu a prejudiciat-o pe reclamantă și nu a limitat-o în exercițiul efectiv al drepturilor sale, aceasta având deplina posibilitate de a-și susține interesele atât în cadrul procedurii prealabile, cât și în cadrul controlului judecătoresc.

II. Referitor la respectarea de către autoritatea publică pîrîtă a aspectului *material* al principiului legalității, instanța de judecată relevă că pentru a stabili dacă actele contestate de către reclamant sunt legale și întemeiate, instanța de judecată le va raporta la prevederile relevante ale legislației.

Conform art. 220, alin. (1) Cod administrativ, obținerea probelor în procedura contenciosului administrativ are loc conform art. 87-93, iar potrivit art.221 alin.(1) al aceluiași act normativ, autoritățile publice sunt obligate să prezinte instanței de judecată, concomitent cu referința, dosarele administrative. La solicitarea instanței de judecată, autoritățile publice sunt obligate să prezinte suplimentar și alte documente pe care le dețin, inclusiv cele electronice, și să acorde informații.

Art. 93 Cod administrativ stabileşte sarcina probaţiunii, fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretenţia. Prin derogare de la prevederile alin. (1), *fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale*. Reglementări suplimentare sau derogatorii sunt admisibile doar în baza prevederilor legale.

Conform prevederilor art. 46 alin. (1) din Constituţia Republicii Moldova dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului sînt garantate.

Potrivit art. 195 din Codul administrativ, procedura acțiunii în contenciosul administrativ se desfășoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepţia art. 169–171.

În temeiul prevederilor art. 344 alin. (1) Cod Civil, actul juridic prin care s-a dispus de un bun referitor la care, prin lege sau de instanţa de judecată, sau de un alt organ abilitat, este instituită, în favoarea unor persoane, o interdicţie cu privire la dispoziţie poate fi declarat nul de

instanţa de judecată la cererea persoanelor în favoarea cărora este instituită interdicţia.

În temeiul prevederilor art. 509 alin. (2)-(4) Cod Civil, dreptul de proprietate se poate dobîndi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărîre judecătorească atunci cînd aceasta este translativă de proprietateca efect al dobîndirii cu bună-credință. *În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobîndi prin efectul unui act administrativ* (s.i.). Prin lege se pot reglementa şi alte moduri de dobindire a dreptului de proprietate.

În conformitate cu articolul 510 alin. (2) Codul Civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Potrivit prevederilor art. 1108 alin. (1) din Codul civil, prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească preţul convenit.

Conform art. 1122 alin. (1)-(4) din Codul civil, vânzătorul este obligat să predea bunul fără vicii juridice. Este fără vicii juridice bunul care, la transferarea riscurilor, este liber de drepturile sau pretențiile întemeiate ale terților asupra lui. Se asimilează viciului juridic situația în care în registrul de publicitate corespunzător bunului există o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare pasibilă rectificării conform art. 439 sau 442. Vânzătorul este obligat să asigure radierea acestora din registrul de publicitate, pe cheltuiala sa. Bunul se consideră liber de vicii juridice dacă este liber de drepturile sau pretențiile întemeiate ale terților bazate pe dreptul asupra obiectului proprietății intelectuale pe care, la momentul încheierii contractului, vânzătorul le cunoștea sau trebuia să le cunoască.

Art. 1123 alin. (1) din Codul civil, stabilește că cumpărătorul îşi poate exercita drepturile rezultate din existența viciului dacă demonstrează că viciul a existat la momentul trecerii riscului, chiar dacă este descoperit mai tîrziu.

Potrivit Regulamentului privind organizarea şi desfăşurarea licitațiilor funciare cu strigare în mun. Chişinău, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chişinău nr. 2/9 din 26.07.2016, licitația funciară cu strigare este o procedură de adjudecare, cu caracter public, care se organizează într-o singură etapă, după reguli speciale, având drept rezultat vânzarea dreptului de proprietate sau a dreptului de încheia contractul de arendă cu ofertantul, care a oferit prețul cel mai mare.

Potrivit pct. 13 din Regulament privind organizarea şi desfăşurarea licitațiilor funciare cu strigare în mun. Chişinău, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chişinău nr. 2/9 din 26.07.2016, se interzice expunerea la licitație a terenurilor proprietate municipală asupra cărora nu a fost stins dreptul de folosință şi alte drepturi patrimoniale ale tertelor persoane fizice sau juridice.

Conform pct. 51 din Regulament, în cazul în care Comisia de licitație constată o încălcare a procedurii de desfăşurare a licitației, aceasta este în drept să suspende licitarea în orice moment, până la luarea de către Comisia de licitație a deciziei privind continuarea licitării sau privind scoaterea de la licitație a lotului respectiv. Comisia de licitație are dreptul să nu explice ofertanților motivele scoaterii lotului de la licitație. Comisia nu are dreptul să anuleze rezultatele licitării după a treia lovitură a ciocanului.

Prin acțiunea formulată, reclamantul S.R.L. „Rabena Invest” a solicitat anularea procesului-verbal privind rezultatele licitației funciare cu strigare din 29.03.2024, prin care lotul de teren cu suprafața de 0,7506 ha, cu numărul cadastral 0100415353, amplasat în municipiul Chișinău, bd. Renașterii Naționale, a fost adjudecat participantului declarat câștigător – S.R.L. „Astercon-Grup”.

La examinarea legalității actului contestat, instanța urmează să țină seama nu doar de situația juridică a terenului la data desfășurării licitației, ci și de raportul juridic preexistent dintre reclamant și autoritatea publică, precum și de succesiunea actelor judiciare, administrative și de executare care au determinat și au consolidat, în timp, situația juridică a bunului.

În speță, situația juridică a reclamantului nu poate fi calificată drept incertă, eventuală sau întemeiată pe o simplă așteptare.

Prin Hotărârea Curții de Apel Chișinău nr. 3-962/12 din 17.07.2012, devenită irevocabilă la 18.10.2012, a fost admisă parțial acțiunea formulată inițial de S.R.L. „Fanion-Companie", Consiliul municipal Chișinău fiind obligat să emită actul administrativ privind atribuirea în locațiune a unui alt teren, în schimbul terenului vicios atribuit anterior, cu destinația „sub construcții" și cu suprafața de cel puțin 0,39 ha, iar Primăria municipiului Chișinău fiind obligată să încheie contractul de locațiune asupra unui teren corespunzător.

Ulterior, prin Încheierea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 18.04.2013, în cadrul procedurii de executare nr. 064-870/12, creditorul S.R.L. „Fanion-Companie" a fost înlocuit cu succesorul său în drepturi – S.R.L. „Rabena Invest". Prin urmare, reclamantul a dobândit calitatea de creditor în procedura de executare, preluând drepturile și interesele patrimoniale rezultate din hotărârea judecătorească irevocabilă.

Astfel, încă din anul 2012 exista în sarcina autorității publice o obligație juridică concretă și executorie, corelativă unui drept patrimonial recunoscut reclamantului printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă.

Această obligație nu a fost executată integral și nu rezultă că dreptul reclamantului ar fi fost stins în perioada ulterioară.

La data desfășurării licitației din 29.03.2024, hotărârea judecătorească din 17.07.2012 continua să producă efecte juridice, iar autoritatea publică era ținută să asigure executarea acesteia.

Situația juridică a reclamantului a fost, totodată, consolidată printr-o succesiune de acțiuni administrative și urbanistice întreprinse în vederea identificării și pregătirii terenului necesar executării obligației stabilite prin hotărârea judecătorească la care s-a făcut referire mai sus.

Prin răspunsul Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare nr. 21/1595-p din 07.07.2017, autoritatea publică a comunicat reclamantului că atribuirea și valorificarea terenului situat în perimetrul străzilor Calea Orheiului – bd. Renașterii Naționale – str-la 2 Pietrăriei – str. Carierei putea fi realizată după elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal.

În executarea acestor indicații, reclamantul a solicitat elaborarea documentației urbanistice, a suportat costurile aferente, iar proiectul elaborat de I.M.P. „Chișinăuproiect" a fost examinat și aprobat de autoritățile competente.

La 23.10.2019, grupul de lucru al Consiliului arhitectural-urbanistic a examinat și aprobat soluțiile planimetrice, volumetrice, urbanistice și coloristice ale proiectului, iar prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 14/26 din 13.08.2020 a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal pentru perimetrul respectiv.

Prin urmare, autoritatea publică pîrîtă nu doar cunoștea existența dreptului reclamantului și a obligației stabilite prin hotărârea judecătorească, ci a participat efectiv, prin structurile sale competente, la demersurile administrative și urbanistice necesare pentru identificarea și pregătirea terenului susceptibil de a asigura executarea acesteia.

În acest context, prezintă relevanță deosebită Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 8/11-1 din 12.10.2021, prin care, prin modificarea planului cadastral al terenului proprietate publică municipală cu numărul cadastral 0100415034, a fost format, prin separare, terenul cu suprafața de 0,7506 ha, cu modul de folosință „pentru construcție”, ulterior individualizat prin numărul cadastral 0100415353.

Formarea acestui teren nu poate fi apreciată în mod izolat de raportul juridic existent între reclamant și autoritatea publică. Dimpotrivă, aceasta s-a produs în contextul în care exista de mai mulți ani obligația de executare a hotărârii judecătorești irevocabile, iar reclamantul întreprinsese demersuri concrete pentru identificarea și pregătirea terenului necesar realizării dreptului său.

Mai mult ca atît, în cadrul procedurii de executare, asupra terenului care a stat la baza individualizării lotului respectiv au fost instituite măsuri de indisponibilizare.

Astfel, prin Încheierea executorului judecătoresc Igor Doroftei nr. R064-129/2021 din 20.12.2021, asupra terenului cu numărul cadastral 0100415034 a fost aplicat sechestru, în scopul asigurării executării documentului executoriu nr. 3-962/12 din 17.07.2012, fiind instituite și interdicții privind efectuarea actelor de dispoziție, cu excepția actelor îndreptate spre executarea hotărârii judecătorești în beneficiul creditorului urmăritor – S.R.L. „Rabena Invest”.

Această măsură nu putea fi considerată necunoscută autorității publice. Consiliul municipal Chișinău a contestat-o, iar prin Încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, nr. 25-48/22 din 19.04.2022, contestația a fost respinsă, hotărârea devenind irevocabilă la 15.05.2022.

Prin urmare, începând cel puțin din anul 2021–2022, autoritatea publică pîrîtă cunoștea în mod direct existența procedurii de executare, caracterul executoriu al hotărârii judecătorești și măsurile de indisponibilizare instituite asupra bunului în vederea executării acesteia. În aceste condiții, nu poate fi susținută existența unei incertitudini juridice cu privire la dreptul reclamantului ori la obligația autorității de a întreprinde măsurile necesare pentru executarea hotărârii.

Este relevant, în același timp, că prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 8/29 din 13.07.2022 autoritatea publică pîrîtă a adoptat o soluție pe care a prezentat-o drept modalitate de executare a obligației stabilite prin hotărârea judecătorească irevocabilă, atribuind reclamantului un alt teren în locațiune.

Chiar dacă această soluție a fost ulterior contestată și, prin Hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, nr. 3-2067/2022 din 10.02.2023, menținută prin Decizia Curții de Apel Chișinău nr. 3a-914/23 din 24.10.2023, dispozițiile relevante ale deciziei au fost anulate, această succesiune de acte confirmă, prin ea însăși, că autoritatea publică pîrîtă recunoștea existența și actualitatea obligației de executare a Hotărârii Curții de Apel Chișinău nr. 3-962/12 din 17.07.2012.

Prin urmare, la data desfășurării licitației din 29.03.2024, raportul juridic dintre reclamant și autoritatea publică nu era unul ipotetic sau eventual, ci unul consolidat printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă, o procedură de executare în curs, demersuri administrative și urbanistice succesive și măsuri de executare instituite asupra bunului.

În aceste condiții, autoritatea publică avea obligația de a examina în mod efectiv compatibilitatea procedurii de licitație cu obligația de executare a hotărârii judecătorești și cu măsurile de indisponibilizare existente asupra terenului.

Un element determinant pentru aprecierea legalității actului administrativ contestat îl constituie situația juridică a terenului cu numărul cadastral 0100415353 nemijlocit la data desfășurării licitației.

Astfel, prin Încheierea executorului judecătoresc Oleg Ungureanu nr. 065-802/2022 din 28.03.2024, în ajunul licitației, au fost instituite măsuri exprese de indisponibilizare asupra terenului, inclusiv interdicția Primăriei municipiului Chișinău și a Consiliului municipal Chișinău de a încheia acte juridice și de a dispune asupra bunului, cu excepția actelor îndreptate spre executarea hotărârii judecătorești din 17.07.2012, precum și interdicția adresată AM „Capital Imobil" de a desfășura licitația funciară cu privire la acest lot.

Prin urmare, la data de 29.03.2024, asupra terenului exista o interdicție expresă de dispoziție, instituită de executorul judecătoresc în cadrul procedurii de executare a unei hotărâri judecătorești irevocabile, care a fost adusă nemijlocit la cunoștința autorității publice pîrîte la data de 29 martie 2024, ora 09:21, deci, această încheiere a fost comunicată autorităților publice anterior desfășurării licitației.

În aceste condiții, problema juridică supusă controlului instanței nu constă în stabilirea, în abstract, a existenței unui drept de proprietate sau a unui drept de folosință al reclamantului asupra terenului cu numărul cadastral 0100415353.

Ceea ce urmează a fi verificat este dacă, la data desfășurării licitației și a adjudecării terenului către S.R.L. „Astercon-Grup", autoritatea publică era în drept să dispună de acest bun și să permită transmiterea lui către un terț, în condițiile existenței unor măsuri de indisponibilizare și a unor interdicții exprese de dispoziție.

Existența unei asemenea măsuri constituia o circumstanță juridică esențială, care afecta însăși posibilitatea autorității publice pîrîte de a continua procedura de vânzare.

Autoritatea publică pîrîtă nu putea trata terenul ca pe un bun liber de orice impediment juridic și nu putea ignora măsurile instituite în cadrul executării silite.

În acest sens, prezintă relevanță prevederile pct. 13 și pct. 51 din Regulamentul privind organizarea și desfășurarea licitațiilor funciare cu strigare în municipiul Chișinău, aprobat prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 2/9 din 26.07.2016. Aceste prevederi impun verificarea situației juridice a terenului și exclud expunerea la licitație a terenurilor asupra cărora există drepturi ale terților sau impedimente juridice incompatibile cu efectuarea actelor de dispoziție.

În particular, pct. 13 din Regulament interzice expunerea la licitație a terenurilor proprietate municipală asupra cărora nu a fost stins dreptul de folosință sau alte drepturi patrimoniale ale terților persoane fizice sau juridice. În raport cu această normă, măsurile de indisponibilizare și interdicția de dispoziție instituite asupra terenului cu numărul cadastral 0100415353 nu puteau fi ignorate de Comisia de licitație, ci impuneau verificarea prealabilă a posibilității juridice de continuare a procedurii.

Prin urmare, în condițiile în care autoritatea publică și Comisia de licitație cunoșteau existența măsurilor de executare, iar prin actul executorului judecătoresc din 28.03.2024 fusese instituită în mod expres interdicția de a desfășura licitația cu privire la terenul respectiv, conduita legală nu putea consta în continuarea procedurii și adjudecarea bunului către un terț.

Dreptul discreționar al autorității publice nu poate fi interpretat ca o libertate de a ignora o interdicție juridică existentă. Exercitarea competenței discreționare presupune alegerea între soluții admisibile în drept, iar nu între o conduită legală și una incompatibilă cu o măsură obligatorie instituită de un organ abilitat.

În circumstanțele concrete ale cauzei, odată ce autoritatea publică a fost informată despre existența măsurilor de indisponibilizare și despre interdicția expresă de desfășurare a licitației, Comisia de licitație era obligată să verifice situația juridică a terenului la data desfășurării licitației și, în cazul constatării impedimentului, să nu procedeze la adjudecarea acestuia. În

funcție de circumstanțele concrete, aceasta presupunea suspendarea procedurii, scoaterea lotului de la licitație sau întreprinderea altor măsuri juridice necesare pentru clarificarea și soluționarea impedimentului existent.

A proceda contrar însemna exercitarea unei competențe discreționare și depășirea limitelor legale ale acesteia.

În același timp, este relevant faptul că, potrivit art. 344 alin. (1) din Codul civil, actul juridic prin care se dispune de un bun asupra căruia a fost instituită o interdicție de dispoziție în favoarea unor persoane poate fi declarat nul la cererea persoanelor în favoarea cărora a fost instituită interdicția. Norma menționată confirmă relevanța juridică a interdicției de dispoziție și exclude calificarea acesteia drept o simplă formalitate de publicitate.

Prin urmare, sechestrul și interdicția de dispoziție existente asupra terenului cu numărul cadastral 0100415353 constituiau impedimente juridice reale și efective la data desfășurării licitației pentru efectuarea actelor de dispoziție asupra bunului. Aceste impedimente trebuiau luate în considerare atât la etapa pregătirii licitației, cât și nemijlocit la momentul desfășurării acesteia și al adjudecării terenului.

Faptul că, ulterior, Încheierea executorului judecătoresc Ungureanu Oleg nr. 065-802/2022 din 28 martie 2024 a fost contestată și anulată nu este de natură să înlăture efectele juridice pe care aceasta le producea la data de 29.03.2024.

Pentru aprecierea legalității procesului-verbal contestat este determinantă situația de fapt și de drept existentă la momentul desfășurării procedurii de licitație și al emiterii actului contestat.

Atât timp cât măsura de indisponibilizare nu fusese suspendată sau anulată printr-un act judecătoresc executoriu, autoritatea publică pîrîtă nu putea presupune că aceasta este lipsită de efecte juridice și nu putea acționa ca și cum terenul ar fi fost liber de orice impediment.

A admite contrariul ar echivala cu recunoașterea posibilității autorității publice de a ignora un act juridic în vigoare și o interdicție expresă comunicată acesteia, pentru ca ulterior legalitatea conduitei sale să fie justificată prin împrejurări survenite după emiterea actului contestat.

În acest sens, legalitatea unui act administrativ trebuie apreciată prin raportare la circumstanțele juridice și faptice existente la momentul adoptării acestuia.

În speță, circumstanțele existente la 29.03.2024 erau clare: pe de o parte, exista o hotărâre judecătorească irevocabilă prin care autoritatea publică fusese obligată să asigure reclamantului un teren corespunzător; pe de altă parte, exista o procedură de executare aflată în desfășurare, în cadrul căreia fuseseră instituite măsuri de indisponibilizare asupra bunului scos la licitație, iar nemijlocit înaintea licitației fusese emisă o interdicție expresă privind efectuarea actelor de dispoziție și desfășurarea licitației.

În aceste condiții, autoritatea publică pîrîtă nu se afla în situația de a alege liber dacă să continue sau nu procedura de licitație. Libertatea sa de apreciere era circumscrisă de obligația de a respecta situația juridică existentă și măsurile obligatorii instituite în cadrul procedurii de executare.

Mai mult, adjudecarea terenului către S.R.L. „Astercon-Grup” nu poate fi apreciată ca un rezultat juridic neutru al unei proceduri administrative. Prin adjudecare, pîrîta a procedat la valorificarea unui bun asupra căruia exista o interdicție de dispoziție și a creat o situație juridică susceptibilă să afecteze atât executarea hotărârii judecătorești irevocabile, cât și dreptul patrimonial al reclamantului.

La caz, autoritatea publică avea obligația pozitivă de a evita o asemenea situație și de a

asigura compatibilitatea procedurii administrative cu obligațiile sale rezultate din hotărârea judecătorească și din procedura de executare.

În acest context, procesul-verbal privind rezultatele licitației funciare cu strigare din 29.03.2024 nu poate fi examinat izolat de raportul juridic preexistent dintre reclamant și autoritatea publică. Actul contestat reprezintă rezultatul unei proceduri administrative care a fost desfășurată asupra unui bun implicat într-o procedură de executare și asupra căruia, la data adjudecării, existau măsuri de indisponibilizare și interdicții exprese de dispoziție.

Prin urmare, autoritatea publică trebuia să examineze în mod efectiv și individualizat raportul dintre procedura de licitație, dreptul patrimonial recunoscut reclamantului, obligația de executare a hotărârii judecătorești și măsurile de indisponibilizare existente asupra terenului.

Continuarea licitației și adjudecarea terenului către un terț, în pofida existenței unei interdicții exprese de dispoziție comunicate autorității anterior desfășurării licitației, demonstrează că această examinare nu a fost realizată în mod efectiv.

În consecință, viciul constatat nu privește exclusiv un aspect formal al procedurii, ci afectează însăși posibilitatea juridică de desfășurare a licitației și de adjudecare a bunului. Ignorarea măsurilor de indisponibilizare a condus la exercitarea competenței administrative în afara limitelor juridice existente la momentul respectiv.

Prin urmare, procesul-verbal privind rezultatele licitației funciare cu strigare din 29.03.2024, prin care lotul de teren cu numărul cadastral 0100415353 a fost adjudecat S.R.L. „Astercon-Grup”, a fost emis în condițiile în care autoritatea publică nu putea dispune liber de bun și nu putea permite finalizarea procedurii de licitație fără clarificarea și înlăturarea prealabilă a impedimentelor juridice existente.

În aceste circumstanțe, existența măsurilor de indisponibilizare, a interdicției exprese de dispoziție, a procedurii de executare a Hotărârii irevocabile a Curții de Apel Chișinău nr. 3-962/12 din 17.07.2012 și a dreptului patrimonial recunoscut reclamantului constituiau circumstanțe esențiale pentru aprecierea legalității procedurii administrative.

Prin ignorarea acestor circumstanțe și continuarea procedurii de licitație, autoritatea publică a încălcat limitele în care putea fi exercitată competența sa și a compromis atât regimul juridic al bunului, cât și posibilitatea executării efective a unei hotărâri judecătorești irevocabile.

Reieșind din cele expuse, instanța constată că, la data desfășurării licitației din 29.03.2024, terenul cu numărul cadastral 0100415353 era afectat de măsuri de indisponibilizare și de o interdicție expresă de dispoziție, cunoscute autorității publice și instituite în cadrul procedurii de executare a unei hotărâri judecătorești irevocabile.

În aceste condiții, Comisia de licitație nu era în drept să ignore impedimentul juridic existent și să procedeze la adjudecarea terenului către un terț. Continuarea procedurii și consemnarea rezultatului acesteia în procesul-verbal contestat constituie o încălcare a condițiilor juridice aplicabile la momentul desfășurării licitației.

Prin urmare, procesul-verbal privind rezultatele licitației funciare cu strigare din 29.03.2024 este afectat de un viciu de legalitate substanțial, care afectează valabilitatea sa, întrucât materializează rezultatul unei proceduri desfășurate cu încălcarea situației juridice existente la data adjudecării și a măsurilor obligatorii de indisponibilizare instituite asupra bunului.

În consecință, procesul-verbal privind rezultatele licitației funciare cu strigare din 29.03.2024, prin care lotul de teren cu numărul cadastral 0100415353 a fost adjudecat S.R.L. „Astercon-Grup”, urmează a fi declarat ilegal și anulat.

Procesul-verbal privind rezultatele licitației funciare cu strigare din 29.03.2024 nu poate

fi examinat ca un act administrativ izolat, desprins de raportul juridic preexistent dintre reclamant și autoritatea publică și de situația juridică a terenului la data desfășurării procedurii.

La acea dată, autoritatea publică cunoștea sau, cel puțin, trebuia să cunoască existența măsurilor de indisponibilizare instituite asupra terenului cu nr. cadastral 0100415353 în cadrul procedurii de executare a Hotărârii Curții de Apel Chișinău nr. 3-962/12 din 17.07.2012.

Mai mult, prin Încheierea executorului judecătoresc Oleg Ungureanu nr. 065-802/2022 din 28.03.2024, a fost instituită în mod expres interdicția pentru Primăria municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău de a încheia acte juridice și de a dispune asupra bunului imobil cu nr. cadastral 0100415353, cu excepția actelor îndreptate spre executarea hotărârii judecătorești menționate.

Prin aceeași încheiere a fost interzisă Agenției „Capital Imobil" desfășurarea licitației funciare cu privire la lotul respectiv și a fost dispusă aplicarea sechestrului asupra bunului. Este relevant, în acest sens, că încheierea executorului judecătoresc a fost comunicată Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Primăriei municipiului Chișinău la data de 29.03.2024, ora 09:21, respectiv chiar în ziua desfășurării licitației.

Prin urmare, la momentul desfășurării procedurii de licitație, autoritatea publică dispunea de o informație concretă și nemijlocită cu privire la existența unei măsuri de indisponibilizare care afecta în mod direct posibilitatea juridică de a dispune de bun. Nu era vorba despre o împrejurare eventuală, necunoscută sau survenită ulterior, ci despre o măsură juridică existentă, adoptată în cadrul procedurii de executare și opozabilă autorității publice.

În aceste circumstanțe, autoritatea nu dispunea de libertatea de a aprecia discreționar dacă poate ignora sau nu această măsură, ci avea obligația de a determina efectele juridice ale acesteia asupra procedurii de licitație și de a verifica dacă adjudecarea terenului către un terț era compatibilă cu interdicția instituită și cu scopul pentru care aceasta fusese dispusă.

Potrivit art. 16 și art. 137 din Codul administrativ, dreptul discreționar se exercită în limitele legii și în scopul pentru care competența a fost conferită. Prin urmare, competența discreționară presupune posibilitatea autorității de a alege între mai multe soluții juridic admisibile, iar nu libertatea de a opta între respectarea și încălcarea unei obligații sau interdicții legale.

În speță, la data de 29.03.2024, asupra terenului cu nr. cadastral 0100415353 exista o interdicție expresă de dispoziție, precum și o interdicție adresată Agenției „Capital Imobil" de a desfășura licitația cu privire la acest lot. Aceste măsuri fuseseră instituite în cadrul procedurii de executare a Hotărârii Curții de Apel Chișinău nr. 3-962/12 din 17.07.2012 și erau opozabile autorității publice, căreia încheierea executorului judecătoresc nr. 065-802/2022 din 28.03.2024 îi fusese comunicată chiar în ziua desfășurării licitației.

În aceste condiții, autoritatea nu se afla în fața unei simple chestiuni de oportunitate administrativă. Existența interdicției și a măsurilor de indisponibilizare limita în mod direct exercitarea competenței de dispoziție asupra bunului și impunea verificarea prealabilă a posibilității juridice de continuare a procedurii.

La caz, autoritatea publică trebuia să dispună suspendarea procedurii, scoaterea lotului de la licitație, amânarea adjudecării sau întreprinderea altor măsuri necesare pentru clarificarea situației juridice, însă nu putea considera continuarea licitației și adjudecarea bunului către un terț drept o soluție juridic admisibilă în pofida interdicției existente.

Așadar, problema nu constă în lipsa competenței generale a autorității publice de a organiza licitații funciare, ci în exercitarea acestei competențe asupra unui bun concret, afectat la acel moment de impedimente juridice cunoscute autorității. Competența de dispoziție asupra

proprietății municipale nu este una abstractă și nelimitată, ci trebuie exercitată cu respectarea tuturor normelor și măsurilor juridice incidente bunului asupra căruia poartă actul administrativ.

Totodată, autoritatea publică avea obligația de a motiva în mod efectiv soluția adoptată. Potrivit art. 31 și art. 118 din Codul administrativ, motivarea actului trebuie să cuprindă considerentele de fapt și de drept care au determinat adoptarea acestuia și să permită verificarea raționamentului în baza căruia autoritatea a ajuns la soluția respectivă. În cazul de față, nu rezultă că autoritatea ar fi analizat în mod efectiv raportul dintre hotărârea judecătorească irevocabilă, procedura de executare, dreptul patrimonial al reclamantului, măsurile de indisponibilizare instituite asupra terenului, încheierea executorului judecătoresc din 28.03.2024 și interdicția expresă privind desfășurarea licitației.

Simpla existență sau enumerare a actelor normative și a actelor juridice relevante nu poate substitui o asemenea analiză. Autoritatea trebuia să explice, în mod concret, în baza căror considerente de fapt și de drept a apreciat că licitația putea continua și că terenul putea fi adjudecat unui terț în pofida interdicției existente și a obligației de executare a hotărârii judecătorești. În lipsa unei asemenea motivări, nu poate fi verificat dacă soluția adoptată a fost rezultatul unei exercitări legale a competenței sau al ignorării unor circumstanțe juridice determinante.

Prin urmare, continuarea licitației și adjudecarea terenului către S.R.L. „Astercon-Grup”, în condițiile existenței unei interdicții exprese de dispoziție și a unor măsuri de indisponibilizare cunoscute autorității, reprezintă o exercitare a competenței administrative dincolo de limitele dreptului discreționar. În același timp, neexaminarea efectivă a raportului dintre procedura de licitație și procedura de executare, precum și insuficiența motivării, constituie vicii distincte ale exercitării competenței administrative.

Eventuala contestare ulterioară a încheierii executorului judecătoresc sau împrejurările survenite după 29.03.2024 nu pot înlătura retroactiv efectele juridice ale situației existente la momentul desfășurării licitației.

Legalitatea procesului-verbal trebuie apreciată prin raportare la circumstanțele de fapt și de drept existente la data adoptării acestuia. Atât timp cât interdicția nu fusese suspendată sau anulată printr-un act judecătoresc executoriu, autoritatea era obligată să îi respecte efectele.

În consecință, viciile constatate afectează însăși legalitatea procedurii de adjudecare: terenul a fost valorificat în condițiile existenței unui impediment juridic expres, fără o examinare efectivă a compatibilității licitației cu procedura de executare și fără o motivare suficientă a soluției adoptate. Procesul-verbal privind rezultatele licitației funciare cu strigare din 29.03.2024, prin care terenul cu nr. cadastral 0100415353 a fost adjudecat S.R.L. „Astercon-Grup”, constituie, astfel, rezultatul unei proceduri desfășurate cu încălcarea cadrului juridic aplicabil și este afectat de ilegalitate.

Din prevederile art. 55 din Constituție rezultă îndatorirea fundamentală ca orice persoană să își exercite drepturile şi libertăţile constituţionale cu bună-credinţă, fără să încalce drepturile şi libertăţile altora.

Art. 24 alin. (1) –(2) din Codul administrativ prevede că, participanții la procedura administrativă și procedura de contencios administrativ trebuie să își exercite drepturile și să își îndeplinească obligațiile cu bună-credință, fără a încălca drepturile procesuale ale altor participanți. Participantul care își exercită drepturile procesuale în mod abuziv și nu își îndeplinește obligațiile procesuale cu bună-credință răspunde potrivit legii pentru prejudiciile materiale și morale cauzate.

Potrivit art. 10, alin. (1) Cod civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile

juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară.

Aderent, din prevederile art. 11, alin. (1) și (2) Cod civil, rezultă că buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic. În special, este contrar bunei-credințe ca o parte să acționeze în contradicție cu declarațiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declarații sau acel comportament.

În speță, buna-credință impunea autorității o conduită coerentă, loială și diligentă în raport cu situația juridică preexistentă a reclamantului.

La caz, autoritatea publică cunoștea existența hotărârii judecătorești irevocabile din 17.07.2012, obligația rezultată din aceasta, statutul reclamantului de succesor în drepturi în cadrul procedurii de executare, demersurile administrative și urbanistice întreprinse pentru identificarea și pregătirea terenului, precum și măsurile de indisponibilizare instituite asupra terenului cu nr. cadastral 0100415353.

Mai mult, chiar la data desfășurării licitației, autorității îi fusese comunicată Încheierea executorului judecătoresc Oleg Ungureanu nr. 065-802/2022 din 28.03.2024, prin care fusese instituită interdicția de dispoziție asupra bunului și interzisă desfășurarea licitației cu privire la acesta. Cu toate acestea, procedura a fost continuată, iar terenul a fost adjudecat unui terț.

O asemenea conduită nu poate fi apreciată separat de comportamentul anterior al autorității. Prin actele și demersurile sale succesive, aceasta a recunoscut și a avut în vedere existența obligației de executare a hotărârii judecătorești și a participat la demersurile administrative destinate realizării acesteia. În aceste condiții, valorificarea ulterioară a aceluiași teren în favoarea unui terț, fără o analiză efectivă a impedimentelor juridice existente și fără o motivare corespunzătoare a acestei schimbări de conduită, contravine exigențelor de corectitudine, consecvență și loialitate impuse de principiul bunei-credințe.

Prin urmare, nu este vorba despre simpla alegere de către autoritate a unei soluții administrative diferite de cea urmărită de reclamant. Problema constă în faptul că soluția adoptată a fost realizată în condițiile în care exercitarea competenței era limitată de o interdicție juridică expresă, iar autoritatea nu a demonstrat existența unei examinări efective a acestei împrejurări, a raportului juridic preexistent și a consecințelor adjudecării asupra executării hotărârii judecătorești.

Astfel, încălcarea principiului bunei-credințe nu constituie un viciu izolat, ci se înscrie în ansamblul încălcărilor constatate în privința procedurii administrative: nesocotirea măsurilor de indisponibilizare și a interdicției de dispoziție, exercitarea competenței dincolo de limitele dreptului discreționar, neexaminarea efectivă a circumstanțelor juridice relevante și insuficiența motivării soluției adoptate.

Privite în ansamblu, aceste împrejurări demonstrează că procedura de licitație nu a fost desfășurată cu respectarea deplină a condițiilor juridice existente la data de 29.03.2024, iar procesul-verbal contestat nu reprezintă rezultatul unei exercitări legale și temeinic motivate a competenței administrative.

În consecință, instanța constată că procesul-verbal privind rezultatele licitației funciare cu strigare din 29.03.2024, prin care lotul de teren cu nr. cadastral 0100415353 a fost adjudecat S.R.L. „Astercon-Grup”, este afectat de vicii de legalitate care privesc atât procedura de adjudecare, cât și exercitarea competenței administrative și motivarea soluției adoptate.

Deși instanța de judecată are obligația de a-și motiva actele judecătorești de dispoziție, acest lucru nu înseamnă că trebuie să ofere un răspuns detaliat fiecărui argument invocat de părți, gradul de detaliere a motivării depinzînd de natura deciziei și de circumstanțele specifice ale fiecărui dosar, fapt care poate fi dedus din jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului (CtEDO) care a stabilit lipsa obligativității răspunsului exhaustiv.

Într-un șir de cauze, CtEDO a concluzionat că obligația de motivare a hotărârilor judecătorești nu impune sarcina de a oferi răspuns fiecărui argument înaintat de către părți[1]. Modul în care obligaţia de a aduce motive se aplică în funcţie de natura deciziei şi trebuie stabilit în lumina circumstanţelor cauzei[2].

Astfel, în cauza *Garcia Ruiz v. Spania (1999)*, CtEDO a subliniat că instanțele naționale nu sunt obligate să răspundă la fiecare argument în parte, mai ales în cazul cererilor complexe sau voluminoase, avînd obligația să examineze *argumentele esențiale*. Chiar dacă nu răspunde la tot, instanța este obligată să examineze în mod real și să se pronunțe asupra problemelor esențiale și a argumentelor care sunt determinante pentru soluționarea cauzei.

Instanța de judecată apreciază că viciul constatat al procedurii de desfășurare a licitației, afectează legalitatea actului administrativ contestat în substanța sa, iar autoritatea publică pîrîtă și tertii nu au prezentat argumente relevante și pertinente, care ar combate soluția la care a ajuns instanța de judecată în rezultatul examinării cauzei.

Reieșind din aceste considerente, instanța de judecată constată că procesul-verbal privind rezultatele licitației funciare cu strigare din 29.03.2024 este ilegal și, în consecință, urmează a fi anulat.

Pe cale de consecință, se mențin măsurile de asigurare a acțiunii în contencios administrativ aplicate prin Încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) nr. 3-2789/2024 din 07 octombrie 2025, până la rămânerea definitivă a prezentei hotărâri.

În conformitate cu art. 224 Cod administrativ al Republicii Moldova, instanţa de judecată,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Se admite acțiunea în contencios administrativ înaintată de reclamantul S.R.L. ”Rabena Invest”.

Se anulează Procesul-verbal nr. 1 din 29 martie 2024 ”privind rezultatele negocierilor la licitația funciară cu strigare privind vînzarea-cumpărarea terenului din intravilanul mun. Chișinău”, emis de Comisia de licitație funciară din cadrul Primăriei mun. Chișinău.

Se mențin măsurile de asigurare a acțiunii în contencios administrativ aplicate prin Încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) nr. 3-2789/2024 din 07 octombrie 2025.

Hotărîrea poate fi contestată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului.

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

Președintele ședinței,
Judecătorul Gheorghe MÎȚU

---

[1] *Van de Hurk c. Olandei; Burg c. Franţei;*

[2] *Ruiz Torija c. Spaniei; Hiro Balani c. Spaniei*, hotărîre din 9 decembrie 1994 şi *Hellec. Finlande*i, hotărîre din 19 decembrie 1997.