Dosarul nr. 3-1/26
2-26000034-46-3-02012026

HOTĂRÂRE
În numele Legii

Dispozitivul Hotărârii pronunțat public la 12 mai 2026 mun. Soroca
Hotărârea redactată integral la 15 iulie 2026

Judecătoria Soroca (sediul central)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Olga Jamba
Grefierul: Pasești Diana

În prezența reprezentantului pîrîtului Consiliul mun. Soroca, Leșan Nicolae.

În sediul instanţei, în şedinţă de judecată publică a examinat acţiunea în contencios administrativ înaintată de Oficiul teritorial Soroca al Cancelariei de Stat către Consiliul mun. Soroca privind anularea Deciziei nr. 19/55 din 31 octombrie 2025 ”cu privire la vînzarea-cumpărarea terenului de pe lîngă casa de locuit din *****, nr./cad. *****, cet. Bulat Nadejda”.

A CONSTATAT:

Argumentele participanților la proces
Argumentele reclamantului

La data de 02 ianuarie 2026, în cadrul Judecătoriei Soroca (sediul central) a parvenit cererea de chemare în judecată înaintată de Oficiul teritorial Soroca al Cancelariei de Stat către Consiliul mun. Soroca privind anularea Deciziei nr. 19/55 din 31 octombrie 2025 ”cu privire la vînzarea-cumpărarea terenului de pe lîngă casa de locuit din str. Al. Marinescu nr. 13 cu nr./cad. *****, cet. Bulat Nadejda”.

În argumentarea acțiunii, reclamantul Oficiul Teritorial Soroca al Cancelariei de Stat notează că la data de 31 octombrie 2025, Consiliul mun. Soroca a adoptat decizia contestată nr. 19/55. Ulterior, la data de 05 decembrie 2025, prin notificarea nr. 1304/OT9-392, Oficiul teritorial Soroca a înștiințat autoritatea publică locală despre ilegalitatea actului nominalizat.

La data de 17 decembrie 2025, deși notificarea a fost inclusă pe ordinea de zi a ședinței ordinare a Consiliului mun. Soroca, aleșii locali au respins abrogarea deciziei menționate. În motivarea în drept, reclamantul a invocat că, în rezultatul controlului obligatoriu de legalitate, s-a constatat caracterul ilegal al deciziei din următoarele considerente.

Prin pct. 1 al deciziei, s-a dispus vânzarea către cet. Bulat Nadejda a terenului de pe lângă casă cu suprafața de 0,0562 ha (ceea ce constituie 48,4% din terenul cu suprafața totală de 0,1162 ha din str. Al. Marinescu, nr. 13), iar prin pct. 2 s-a aprobat prețul de vânzare-cumpărare pentru suprafața de 0,04 ha, în sumă de 123.019 lei, conform Raportului de Evaluare nr. 0378928 din 26 septembrie 2025.

Conform pct. 15, 24, 41, 42, 43 și pct. 99^5, 99^6, 99^7 din Instrucțiunea aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 70/2017, modificarea hotarelor prin vânzarea directă a surplusurilor de teren este strict reglementată și condiționată de imposibilitatea formării acestora

ca bunuri imobile de sine stătătoare. Or, în urma controlului de legalitate, s-a constatat că în actul de constatare și în planul lotului este indicat în mod expres că terenul vizat poate fi format ca bun imobil independent.

Potrivit art. 17 alin. (1)-(6) din Codul Funciar, înstrăinarea terenurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se face, de regulă, exclusiv prin licitație publică. Dacă terenul poate fi format ca bun imobil independent, acesta se înstrăinează obligatoriu prin licitație.

Actul administrativ contestat contravine art. 118 CA, deoarece este lipsit de o motivare completă în fapt și în drept, care este o condiție obligatorie și o garanție a legalității acestuia.

Consiliul mun. Soroca a încălcat principiul legalității și limitele dreptului discreționar prevăzute de art. 21 și art. 137 alin. (1) CA, acționând cu erori discreționare și contrar scopului pentru care i-au fost atribuite competențele. De asemenea, au fost încălcate pct. 25 subpct. 5) și pct. 31 din Regulamentul aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 672/2017, deoarece materialele care au stat la baza adoptării deciziei nu au fost plasate în Registrul de stat al actelor locale odată cu publicarea actului.

Invocând și prevederile art. 112 alin. (2) din Constituția Republicii Moldova, art. 6 alin. (4), art. 68 alin. (4) și art. 83 din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, precum și normele procedurale din Codul de procedură civilă și Codul Administrativ, Oficiul teritorial Soroca al Cancelariei de Stat a solicitat admiterea acțiunii și anularea, ca fiind ilegală, a Deciziei Consiliului mun. Soroca nr. 19/55 din 31 octombrie 2025 „cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului de pe lângă casa de locuit din str. Alexandru Marinescu, nr. 13 cu nr. cadastral *****, cet. Bulat Nadejda”. De asemenea, în conformitate cu prevederile art. 206 alin. (1) din CPC, reclamantul a solicitat examinarea cauzei în lipsa reprezentantului Oficiului teritorial Soroca, cu remiterea copiei hotărârii instanței de judecată.

Prin Încheierea Judecătoriei Soroca (sediul central) din 28 ianuarie 2026 s-a dispus atragerea cet. Bulat Nadejda, în calitate de terț, în cadrul examinării acțiunii în contencios administrativ înaintată de Oficiul teritorial Soroca al Cancelariei de Stat către Consiliul mun. Soroca privind anularea Deciziei nr. 19/55 din 31 octombrie 2025 ”cu privire la vînzarea-cumpărarea terenului de pe lîngă casa de locuit din ***** cu nr./cad. *****, cet. Bulat Nadejda”. S-a dispus expedierea în adresa pârâtului Consiliul mun. Soroca și a terțului Bulat Nadejda, copia acțiunii înaintate și a înscrisurilor prezentate, cu acordarea termenului până la 12 februarie 2026 pentru prezentarea referinței scrise pe marginea admisibilității și temeiniciei acțiunii înaintate.

Argumentele pârâtului

La 17 februarie 2026, Consiliul mun. Soroca a depus referință prin care a solicitat respingerea acțiunii ca nefondată, invocând faptul că cererea de chemare în judecată este depusă contrar prevederilor art. 207-211 din Codul administrativ, iar argumentele reclamantului privind caracterul ilegal al deciziei sunt neîntemeiate din următoarele considerente.

Referitor la argumentul că decizia ar fi contrară Ordinului nr. 70/2017 al Agenției Relații Funciare și Cadastru privind aprobarea Instrucțiunii cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, pârâtul consideră că acest lucru este interpretat incorect. În instrucțiune este menționat în pct. 1 că aceasta stabilește conținutul și modul de executare a lucrării cadastrale la nivel de teren în vederea înregistrării primare/actualizării hotarelor terenurilor, cât și executării altor tipuri de lucrări, fiind obligatorie doar pentru persoanele care execută lucrări cadastrale și pentru persoanele care au atribuții de avizare, recepție și înregistrare în registrul bunurilor imobile.

Consiliul mun. Soroca nu formează niciun teren nou. Acest teren a fost format ca bun conform cerințelor legislației în vigoare, în urma măsurărilor masive în perioada anilor 2000-2005, în urma programelor aprobate de Guvern și care au fost finanțate din bugetul de stat. Din aceste considerente, cerința adresată în cererea de chemare în judecată privind posibilitatea formării unui bun independent este calificată de pârât ca fiind una incorectă.

Ilegalitatea invocată de reclamant este considerată contrară actului administrativ, și anume Dispoziția nr. 345 din 03 august 2004 „cu privire la aprobarea documentației cadastrale", prin care în pct. 1 a fost aprobat planul cadastral al sectorului nr. 119, elaborat la scara 1:2000 în hotare generale conform anexei nr. 1, iar în pct. 4 au fost perfectate titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu indicarea cotei-părți în procente conform anexei nr. 3. Drept urmare, în anexa nr. 3 sunt indicate terenurile transmise în proprietate comună în diviziune (cote-părți) cu unitatea administrativ-teritorială.

Pârâtul a susținut că aplicabile speței expuse instanței de judecată sunt prevederile stipulate la art. 543-574 din Codul civil nr. 1107/2002, care este o lege organică, și nicidecum cele indicate în acțiunea înaintată. Pentru aceste motive, pârâtul s-a abținut de la expunerea asupra altor pretenții ale cererii, din cauza veridicității elementului esențiale al cererii expus supra, solicitând instanței să dispună și să respingă acțiunea înaintată.

Argumentele terțului

La 24 februarie 2026, în cadrul Judecătoriei Soroca (sediul central) a parvenit referința înaintată de avocatul Buța Denis în interesele terțului Bulat Nadejda prin care a solicitat respingerea integrală a acțiunii ca fiind neîntemeiată, lipsită de suport legal și probatoriu.

În motivarea poziției se notează că susține integral argumentele plauzibile prezentate în referință de către Primarul or. Soroca. A invocat că urmare a adoptării de către Consiliul mun. Soroca a Deciziei nr. 19/55 din 31 octombrie 2025, la data de 02 decembrie 2025, Bulat Nadejda a achitat suma de 123.019,00 lei în contul indicat în decizie și a solicitat semnarea contractului.

Până în prezent, Primarul mun. Soroca nu și-a onorat obligația de a pregăti actele necesare în vederea semnării contractului de vânzare-cumpărare, motivând că decizia respectivă a fost contestată în instanță de către Cancelaria de Stat, fapt care a suspendat efectele acesteia. A menționat că Bulat Nadejda și-a executat integral obligațiile prin prisma prevederilor art. 509 din CC, potrivit cărora dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate ca efect al dobândirii cu bună-credință, iar în cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobândi prin efectul unui act administrativ.

De asemenea, în conformitate cu prevederile art. 325 CC, în cazurile expres prevăzute de lege sau contract, la cererea persoanei îndreptățite, instanța de judecată poate să pronunțe o hotărâre judecătorească care, din data rămânerii definitive, ține loc de act juridic dacă debitorul refuză, fără justificare, să încheie actul juridic, iar toate celelalte condiții de validitate sunt întrunite, persoana îndreptățită nefiind obligată să prezinte instanței probe ale acestui refuz.

A indicat că terenul vizat în prezenta speță este un teren aferent casei de locuit a terțului de mulți ani, aflându-se, de facto, în posesia și folosința acestuia. Totodată, s-a relevat că delimitarea cotelor-părți în devălmășie ale terenului nr./cad. *****, amplasat în or. Soroca, *****, a avut loc în anul 2004 prin Dispoziția nr. 345 a Primarului or. Soroca, act administrativ care nu a fost contestat de Cancelaria de Stat și care produce efecte juridice din data de 03 august 2004.

Argumentele participanților la proces expuse în cadrul examinării cauzei

În ședința de judecată, reprezentantul pârâtului Consiliului mun. Soroca, Leșan Nicolae a reiterat temeiurile de fapt și de drept expuse în referință și a pledat pentru respingerea acțiunii.

În ședința de judecată, reprezentantul Oficiului teritorial Soroca al Cancelariei de Stat, deși legal citat, nu s-a prezentat. Totuși, prin cererea adresată instanței la data de 05 mai 2026 (f.d. 44), acesta a solicitat amânarea ședinței, invocând că pentru data respectivă, în intervalul orar 10:30–11:30, are fixate alte ședințe de judecată la judecătorul Cristina Botnaru.

În ședința de judecată, terțul Bulat Nadejda, legal citat, nu s-a prezentat în ședința de judecată. Instanța reține că la data de 12 mai 2026 a fost înregistrată cererea (f.d. 46) înaintată de avocatul Denis Buța, prin care acesta a invocat că reprezintă, în bază de contract, interesele cet. Nadejda Bulat. Acesta a solicitat amânarea cauzei, motivând că este angrenat într-o altă ședință de judecată.

Instanța a respins ca neîntemeiată cererea de amânare depusă de Oficiul teritorial Soroca al Cancelariei de Stat, reținând că nu a fost anexată dovada imposibilității de prezentare. În plus, instituția având în subordine mai mulți angajați, avea posibilitatea de a desemna un alt reprezentant pentru asigurarea prezenței în ședință.

Totodată, instanța a respins ca neîntemeiată și solicitarea avocatului Denis Buța, constatând că nu a fost probată imposibilitatea de prezentare la ședința de judecată.

În conformitate cu prevederile art. 218 lit. d) CA, neprezentarea la ședința de judecată, fără motive temeinic justificate, a participanților și/sau a reprezentanților lor nu împiedică soluționarea acțiunii în contenciosul administrativ, astfel instanța a considerat posibilă examinarea cauzei în absența părților, care au fost legal citate despre data, ora și locul examinării prezentei acțiuni, dar nu s-au prezentat la ședința de judecată.

Aprecierea instanței de contencios administrativ

Admisibilitatea

Potrivit prevederilor art. 207 alin. (1) CA 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.

În conformitate cu prevederile art. 191 alin. (1)-(3) CA, cu excepţia cazurilor prevăzute la alin. (2) şi (3), judecătoriile soluţionează în fond toate acţiunile în contencios administrativ. Curţile de apel soluţionează în primă instanţă acţiunile în contencios administrativ împotriva actelor administrative normative, care nu se supun controlului de constituţionalitate. Curtea de apel Chişinău soluţionează în primă instanţă acţiunile în contencios administrativ împotriva actelor emise de Banca Naţională a Moldovei, precum şi acţiunile în contencios administrativ atribuite în competenţa sa prin Codul electoral.

Din sensul art. 194 alin. (1) CA, în procedura în prima instanţă, în procedura de apel şi în procedura de examinare a recursurilor împotriva încheierilor judecătoreşti se soluţionează din oficiu probleme de fapt şi de drept.

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

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

Potrivit prevederilor art. 10 alin. (1) CA, actul administrativ individual este orice dispoziţie, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

La acest aspect, instanța de contencios administrativ constată că obiect al acțiunii în contencios administrativ înaintată de reclamantul Oficiul teritorial Soroca al Cancelariei de Stat reprezintă verificarea legalității deciziei Consiliului mun. Soroca nr. 19/55 din 31 octombrie 2025 „cu privire la vînzarea-cumpărarea terenului de pe lîngă casa de locuit din *****, nr./cad. *****, cet. Bulat Nadejda”.

Raportând conținutul actului administrativ contestat la prevederile art. 10 alin. (1) CA, instanța de judecată constată că Decizia Consiliului mun. Soroca nr. 19/55 din 31 octombrie 2025 este un act administrativ individual și respectiv, examinarea legalității acestuia este de competența instanței de judecată de prim nivel, și anume a Judecătoriei Soroca, odată ce potrivit prevederilor pct. 13 din anexa nr. 2 din Legea nr. 514/1995 ”privind organizarea judecătorească”, emitentul actului administrativ contestat Consiliul mun. Soroca, este amplasat cu sediul în circumscripția teritorială a Judecătoriei Soroca.

Prin urmare, instanța de judecată constată că Judecătoria Soroca (sediul central) este competentă jurisdicțional și teritorial, de a examina acțiunea de contencios administrativ înaintată de Oficiul teritorial Soroca al Cancelariei de Stat către Consiliul mun. Soroca privind anularea Deciziei nr. 19/55 din 31 octombrie 2025 „cu privire la vînzarea-cumpărarea terenului de pe lîngă casa de locuit din *****, nr./cad. *****, cet. Bulat Nadejda”.

Articolul 20 CA prevede că 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.

Din conținutul art. 39 alin. (2) din CA, orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art. 17 sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanței de judecată competente.

Conform art. 189 alin. (1) și (3) CA, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ. În cazurile prevăzute de lege, precum și în scopul revendicării drepturilor ce reies dintr-un contract administrativ, acțiunea în contencios administrativ poate fi înaintată și de autoritatea publică.

Potrivit prevederilor art. 7 CA, autoritate publică se consideră orice structură organizatorică sau organ instituită/instituit prin lege sau printr-un alt act normativ, care acţionează în regim de putere publică în scopul realizării unui interes public.

În această privință este de observat că Codul administrativ a instituit reguli clare de înaintare a unei acțiuni în contencios administrativ.

În accepțiunea art. 63 alin. (1) din Legea privind administrația publică locală nr. 436/2006, de organizarea controlului administrativ al activității autorităților administrației publice locale este responsabilă Cancelaria de Stat, acesta fiind exercitat nemijlocit de Cancelaria de Stat sau de oficiile sale teritoriale, conduse de reprezentanții Guvernului în teritoriu.

Conform pct. 8 lit. g) din Regulamentul cu privire la organizarea și funcționarea oficiilor teritoriale ale Cancelariei de Stat, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 845 din 18 decembrie 2009, în teritoriul în care îşi desfăşoară activitatea, Oficiul este abilitat cu g) controlul obligatoriu, sub aspectul legalității: deciziilor consiliilor locale de nivelul întâi şi ale celor de

nivelul al doilea, inclusiv al actelor normative emise de Adunarea Populară a unității teritoriale autonome Găgăuzia; actelor normative emise de către pretor, primar, președintele raionului, Guvernatorul şi Comitetul executiv al unităţii teritoriale autonome Găgăuzia; actelor privind organizarea tuturor licitaţiilor şi actelor de atribuire a terenurilor; actelor de angajare şi celor de eliberare a personalului din administraţia publică locală; dispozițiilor ce ţin de cheltuieli sau angajamente financiare de cel puţin 30000 lei – în unitatea administrativ-teritorială de nivelul întâi, şi de cel puţin 300000 lei – în unitatea de nivelul al doilea; actelor emise în exercitarea unei atribuţii delegate de stat către autorităţile administraţiei publice locale; oricărui act administrativ (decizie, dispoziţie), al autorităţii administraţiei publice locale, solicitat de către consiliul local, secretar, primar, preşedintele raionului, persoanele fizice sau juridice, precum şi în alte cazuri prevăzute de legislaţia în vigoare.

Din sensul prevederilor art. 68 alin. (1) din Legea nr. 436/2006 ”privind administrația publică locală”, în cazul în care consideră că un act emis de autoritatea administrației publice locale este ilegal, oficiul teritorial al Cancelariei de Stat notifică autorității locale emitente ilegalitatea actului controlat, cerând modificarea sau abrogarea lui totală sau parțială.

Prin urmare, raportând prevederile art. 68 alin. (1) din Legea nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 ”privind administrația publică locală”, la prevederile art. 203 CA, instanța de judecată constată că Oficiul teritorial Soroca al Cancelariei de Stat, face parte din categoria altor subiecţi investiţi de lege cu drept de sesizare.

Potrivit art. 206 alin. (1) CA, o acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acţiune în contestare).

Raportând circumstanțele cauzei la prevederile art. 206 lit. a) CA, instanța relevă că acțiunea în contencios administrativ înaintată de Oficiul teritorial Soroca al Cancelariei de Stat către Consiliul mun. Soroca privind anularea Deciziei nr. 19/55 din 31 octombrie 2025 ”cu privire la vînzarea-cumpărarea terenului de pe lîngă casa de locuit din *****, nr./cad. *****, cet. Bulat Nadejda”, reprezintă o acțiune în contestare, ținînd cont că se solicită desființarea unui act administrativ și a efectelor acestuia, pe motiv de ilegalitate.

Conform art. 208 CA, până la înaintarea acţiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepţiile prevăzute de lege.

Concomitent, art. 163 lit. a) CA stipulează expres că procedura de examinare a cererii prealabile nu se efectuează dacă: a) actul administrativ individual este emis de către Guvern, un consiliu local sau Adunarea Populară a Găgăuziei.

În conformitate cu prevederile art. 68 alin. (2) lit. a), alin. (3) și (4) din Legea nr. 436/2006 ”privind administrația publică locală”, Oficiul teritorial al Cancelariei de Stat notifică autoritatea administrației publice locale în termen de: a) 30 de zile de la data includerii actului în Registrul de stat al actelor locale – în cazul controlului obligatoriu şi facultativ; (…) În termen de 30 de zile de la data primirii notificării, autoritatea locală emitentă trebuie să modifice sau să abroge actul contestat. În cazul în care, în termenul stabilit la alin. (3), autoritatea locală emitentă şi-a menținut poziția sau nu a reexaminat actul contestat, oficiul teritorial al Cancelariei de Stat poate sesiza instanţa de judecată în termen de 30 de zile de la data primirii notificării refuzului de a modifica sau de a abroga actul contestat sau în cazul tăcerii autorității locale emitente în termen de 60 de zile de la data notificării cererii de modificare sau de abrogare a actului în cauză.

Sub acest aspect, instanța de judecată constată că, la data de 31 octombrie 2025, Consiliul mun. Soroca a adoptat Decizia nr. 19/55 „cu privire la vînzarea-cumpărarea terenului de pe lîngă casa de locuit din str. Al. Marinescu nr. 13, nr. cad. *****, cet. Bulat Nadejda”. Actul

administrativ a fost publicat în Registrul de stat al actelor locale la data de 05 noiembrie 2025 (f.d. 10).

Prin notificarea nr. 1304/OT9-392 din 05 decembrie 2025 (f.d. 5), publicată în Registrul de stat al actelor locale la aceeași dată (f.d. 10), Oficiul teritorial Soroca al Cancelariei de Stat a solicitat Consiliului mun. Soroca anularea totală a Deciziei nr. 19/55 din 31 octombrie 2025, ca fiind ilegală.

La data de 17 decembrie 2025, Consiliul mun. Soroca a examinat notificarea respectivă și a adoptat Decizia nr. 21/8 „cu privire la examinarea notificării Oficiului teritorial Soroca al Cancelariei de Stat nr. 1304/OT9-392 din 05 decembrie 2025", prin care a refuzat abrogarea actului contestat, considerându-l legal.

La data de 02 ianuarie 2026, la Judecătoria Soroca (sediul central) a parvenit cererea de chemare în judecată înaintată de Oficiul teritorial Soroca al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului mun. Soroca, având ca obiect anularea Deciziei nr. 19/55 din 31 octombrie 2025 „cu privire la vînzarea-cumpărarea terenului de pe lîngă casa de locuit din str. Al. Marinescu nr. 13, nr. cad. *****, cet. Bulat Nadejda".

Prin urmare, instanța constată că Oficiul teritorial Soroca al Cancelariei de Stat a notificat Consiliul mun. Soroca cu privire la pretinsa ilegalitate a actului administrativ în termenul de 30 de zile de la data includerii acestuia în Registrul de stat al actelor locale.

De asemenea, se atestă că Oficiul teritorial Soroca al Cancelariei de Stat a sesizat instanța de judecată în termen de 30 de zile de la data refuzului autorității publice de a modifica sau de a abroga actul contestat.

Pârâtul, Consiliul mun. Soroca, prin argumentele expuse în referință, a invocat excepția inadmisibilității acțiunii, susținând că cererea de chemare în judecată a fost depusă contrar prevederilor art. 207-211 CA.

Analizând materialele cauzei prin prisma legislației în vigoare, instanța relevă ca neîntemeiate alegațiile pârâtului privind excepția inadmisibilității acțiunii, din următoarele considerente de fapt și de drept.

Instanța menționează că la art. 17 CA se dă noțiunea dreptului vătămat, în sens material, iar noțiunea "revendică încălcarea" din dispozițiile normelor art. 39 CA, relevă un aspect procesual și se referă la dreptul reclamantului de a înainta acțiunea în contencios administrativ.

Din sensul art. 39 alin. (1) și (2) CA, controlul judecătoresc al activității administrative este garantat şi nu poate fi îngrădit. Orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art. 17 sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanţei de judecată competente.

În speță, Oficiul teritorial Soroca al Cancelariei de Stat acționează în calitate de autoritate de control administrativ. În cazul controlului de legalitate exercitat de Cancelaria de Stat, legea îi conferă acesteia dreptul direct de a sesiza instanța tocmai pentru a restabili ordinea de drept încălcată prin actul administrativ presupus ilegal.

Instanța reține că argumentele pârâtului privind inadmisibilitatea acțiunii privesc, în esență, aspecte ce țin de fondul raportului juridic și nu de regula procedurală a sesizării. Verificarea existenței efective a vătămării unui drept în sensul art. 17 CA reprezintă substanța însăși a litigiului și obiectul probațiunii în faza examinării în fond. Prin urmare, analiza acestor elemente nu poate fi anticipată în cadrul etapei de verificare a admisibilității acțiunii, deoarece stabilirea certă a legalității sau ilegalității actului administrativ contestat poate fi realizată doar după administrarea și aprecierea tuturor probelor din dosar.

Din această perspectivă, odată ce o autoritate cu atribuții de control (Cancelaria de Stat) a sesizat instanța cu privire la o posibilă ilegalitate, instanța nu poate refuza examinarea cauzei prin invocarea unor pretexte formale de inadmisibilitate.

În consecință, instanța conchide că argumentele pîrîtului nu pot submina dreptul constituțional și legal al reclamantului de a supune actul controlului judiciar a unui act administrativ presupus ilegal.

Acest drept de contestare directă este prevăzut de art. 68 alin. (1) și (4) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, potrivit căruia Oficiul teritorial al Cancelariei de Stat intentează acțiuni în instanța de contencios administrativ în vederea anulării actelor locale pe care le consideră ilegale și ale căror notificări de abrogare au fost respinse.

Din probele examinate în dosarul rezultă că reclamantul a notificat pârâtul la data de 05 decembrie 2025 prin notificarea nr. 1304/OT9-392. Pârâtul a examinat notificarea în ședința din 17 decembrie 2025 și a respins abrogarea deciziei prin Decizia nr. 21/8. Iar, acțiunea a fost depusă la instanță la 02 ianuarie 2026.

În această ordine de idei, instanța relevă că, Oficiul Teritorial Soroca al Cancelariei de Stat este subiect de sesizare a instanței de contencios administrativ, a depus acțiunea în termen, iar acțiunea depusă nu este exceptată de la controlul judiciar, prin urmare, motive de inadmisibilitate a acțiunii în conformitate cu prevederile art. 207 alin. (2) CA și incidente procesuale care ar atrage necesitatea declarării inadmisibilității acțiunii, la caz nu sunt, din care motive, acțiunea este admisibilă și pe cale de consecință se va purcede la examinarea pe fond a acesteia.

Fondul cauzei

Audiind explicațiile participanților la proces, studiind materialele dosarului, apreciind pretențiile formulate în acțiune în raport cu probele prezentate, instanța de contencios administrativ concluzionează că acțiunea în contencios administrativ înaintată de Oficiul Teritorial Soroca al Cancelariei de Stat către Consiliul mun. Soroca privind anularea Deciziei nr. 19/55 din 31 octombrie 2025 „cu privire la vînzarea-cumpărarea terenului de pe lîngă casa de locuit din *****, nr./cad. *****, cet. Bulat Nadejda” urmează a fi respinsă din considerente ce vor fi expuse infra.

Potrivit art. 224 alin. (1) CA, examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: (a) în baza unei acțiuni în contestare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual, precum şi o eventuală decizie de soluționare a cererii prealabile, dacă acestea sânt ilegale şi prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale; (f) respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sânt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la lit. a)-e).

Din sensul art. 218 CA, examinarea și soluționarea în fond a acțiunii în contencios administrativ are loc conform prevederilor Codului de procedură civilă, cu următoarele excepții: a) examinarea și soluționarea acțiunii în contencios administrativ are loc în ședință publică, iar în cazuri de excepție stabilite de lege - în ședință închisă. Participanții la proces se citează; în citație se comunică locul, data și ora ședinței. Dacă participanții la proces convin de comun acord, examinarea și soluționarea acțiunii în contencios administrativ are loc în procedură scrisă; b) instanța de judecată acceptă probele prezentate după termenul stabilit în faza de pregătire pentru examinarea în fond a acțiunii în contencios administrativ, numai dacă participanții la proces justifică și probează imposibilitatea prezentării probelor în termenul stabilit de instanță; c) participanții la proces care s-au prezentat cel puțin o dată în ședința de judecată pe parcursul examinării acțiunii în contencios administrativ sau au efectuat acte de procedură în contextul

examinării acțiunii în contencios administrativ nu pot invoca lipsa citației pentru efectuarea actelor de procedură la o dată ulterioară; d) neprezentarea la ședința de judecată, fără motive temeinic justificate, a participanților și/sau a reprezentanților lor nu împiedică soluționarea acțiunii în contenciosul administrativ.

Conform art. 219 alin. (1) și (3) CA, instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți. Instanța de judecată nu are dreptul să depășească limitele pretențiilor din acțiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanții la proces.

În virtutea art. 93 CA, fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretenția. Prin derogare de la prevederile alin. (1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale. Reglementări suplimentare sau derogatorii sânt admisibile doar în baza prevederilor legale.

Potrivit prevederilor art. 117 alin. (1) CPC, probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei.

În conformitate cu prevederile art. 121 CPC instanța judecătorească reține spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenta sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

Conform art. 130 alin. (1)-(3) CPC, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficientă pentru soluționarea cauzei.

În speță obiectul juridic litigios constituie anularea actului administrativ individual favorabil unui terț – a Deciziei nr. 19/55 din 31 octombrie 2025 „cu privire la vînzarea-cumpărarea terenului de pe lîngă casa de locuit din *****, nr./cad. *****, cet. Bulat Nadejda”.

La 12 mai 2025, Bulat Nadejda s-a adresat cu cerere către Consiliul mun. Soroca privind cumpărarea terenului de pe lângă casa de locuit din *****, nr./cad. ***** (dosar administrativ/ f.d.13).

La 31 octombrie 2025 Consiliul mun. Soroca a adoptat Decizia nr. 19/55 potrivit căreia s-a decis: 1. Se vinde cet. Bulat Nadejda terenul de pe lângă casa cu suprafața de 0.0562 ha ceea ce constituie 48,4% din terenul cu o suprafața totală de 0.1162 ha, din str. Al. Marinescu, nr. 13. cu nr./cad. *****. 2. Se aprobă prețul de vânzare-cumpărare a suprafeței de teren de 0.0562 ha conform Raportului de Evaluare nr. 0378928 din 26.09.2025 în sumă de 123 019 (o sută douăzeci şi trei mii nouăsprezece) lei (dosar administrativ/ f.d. 1).

Prin notificarea nr. 1304/OT9-392 din 05 decembrie 2025 (f.d. 5), publicată în Registrul de stat al actelor locale la aceeași dată (f.d. 10), Oficiul teritorial Soroca al Cancelariei de Stat a solicitat Consiliului mun. Soroca anularea totală a Deciziei nr. 19/55 din 31 octombrie 2025, ca fiind ilegală.

La data de 17 decembrie 2025, Consiliul mun. Soroca a examinat notificarea respectivă și a adoptat Decizia nr. 21/8 „cu privire la examinarea notificării Oficiului teritorial Soroca al

Cancelariei de Stat nr. 1304/OT9-392 din 05 decembrie 2025”, prin care a refuzat abrogarea actului contestat, considerându-l legal.

La data de 02 ianuarie 2026, la Judecătoria Soroca (sediul central) a parvenit cererea de chemare în judecată înaintată de Oficiul teritorial Soroca al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului mun. Soroca, având ca obiect anularea Deciziei nr. 19/55 din 31 octombrie 2025 „cu privire la vînzarea-cumpărarea terenului de pe lîngă casa de locuit din str. Al. Marinescu nr. 13, nr. cad. *****, cet. Bulat Nadejda”.

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

Tot aici, instanța de judecată ține să menționeze că, la examinarea cererii în anulare, legalitatea unui act administrativ urmează a fi examinată prin prisma triplului test al legalității, care verifică dacă actul contestat a fost emis cu respectarea competenței, a procedurii prevăzute de lege și dacă este legal în fond.

În această ordine de idei, conform prevederilor art. 14 alin. (1) și alin. (2) lit. b), c) și d) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, consiliul local are drept de iniţiativă şi decide, în condiţiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepţia celor care ţin de competenţa altor autorităţi publice. Pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul al doilea stabilite la art. 4 alin. (2) din Legea privind descentralizarea administrativă, consiliul raional realizează în teritoriul administrat următoarele competențe de bază: b) administrează bunurile domeniului public şi ale celui privat ale satului (comunei), oraşului (municipiului); c) decide în privința actelor juridice de administrare privind bunurile domeniului public al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, precum și privind serviciile publice de interes local, în condițiile legii; d) decide în privința actelor juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii.

Instanța de judecată reține că, potrivit art. 3 alin. (2) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, autoritățile administrației publice locale beneficiază de autonomie decizională, organizațională, gestionară și financiară, au dreptul la inițiativă în tot ceea ce privește administrarea treburilor publice locale, exercitându-și, în condițiile legii, autoritatea în limitele teritoriului administrat.

În această ordine de idei, instanța reține că, potrivit art. 55 alin. (1) CA, competență teritorială în chestiuni referitoare la bunuri imobile și/sau drepturi asupra lor o are autoritatea publică în a cărei circumscripție se află bunul imobil.

Potrivit art. 14 alin. (2) lit. b), c), d) și e) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întâi stabilite la art. 4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competenţe: b) administrează bunurile domeniului public şi ale celui privat ale satului (comunei), oraşului (municipiului); c) decide în privința actelor juridice de administrare privind bunurile domeniului public al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, precum și privind serviciile publice de interes local, în condițiile legii; d) decide în privința actelor juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii; e) decide atribuirea şi schimbarea destinației terenurilor proprietate a satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, în condițiile legii.

Instanța reține că, conform art. 22 alin. (1) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, problemele de pe ordinea de zi a ședinței consiliului local se examinează de către acesta dacă sunt însoțite de avizul sau raportul comisiei de specialitate a consiliului și, după caz, de raportul sau avizul primăriei şi/ sau al subdiviziunii de resort a serviciului public descentralizat sau a celui desconcentrat, precum şi de sinteza recomandărilor recepționate în cadrul consultării publice.

Conform pct. 17 lit. c) din Regulamentul – cadru privind constituirea și funcționarea consiliilor locale și raionale aprobat prin Legea nr. 457/2003 statuează că, comisia de specialitate întocmește avize asupra proiectelor de decizii privind problemele examinate, pe care le prezintă consiliului, iar din pct. 15 al aceluiași Regulament rezultă că, deciziile comisiei au un caracter de recomandare pentru consiliul respectiv.

Pct. 41 al Regulamentului-cadru, proiectele de decizii cu materialele de însoțire se transmit spre avizare comisiilor de specialitate ale consiliului, compartimentelor de specialitate ale primăriei şi serviciilor publice desconcentrate şi descentralizate în vederea întocmirii unui raport.

Totodată, pct. 43 al Regulamentului citat statuează că, proiectele de decizii și alte propuneri, însoțite de avizul comisiei de specialitate şi de raportul compartimentului de specialitate al primăriei şi al serviciilor publice, se înscriu pe ordinea de zi și se supun dezbaterii şi votului consiliului în ședința ordinară a acestuia.

Actele cauzei certifică faptul că, în vederea aprobării deciziei contestate, a fost întocmită nota informativă la proiectul de decizie (dosar administrativ, f.d. 2).

Reclamantul a susținut că decizia nu conține o motivare completă conform art. 118 CA. Instanța reiterează că actul contestat cuprinde o motivare succintă, dar clară: în drept s-au indicat legile organice speciale (Legea nr. 436/2006, Legea nr. 121/2007, Legea nr. 1308/1997, art. 19 din Codul funciar, art. 55 din Codul administrativ, Hotărârea Guvernului nr. 91/2019), iar în fapt s-a invocat cererea beneficiarului. Mai mult de cît atît, aprecierea pe cît este de motivat actul administrativ urmează a fi făcută în baza actului administrativ și nota de fundamentare ca fiind un tot întreg.

Prin urmare, lipsa unei motivări teoretice exhaustive în textul deciziei nu atrage nulitatea actului, atât timp cât, din ansamblul dosarului administrativ destinația și rațiunea actului pot fi identificate fără echivoc, neexistând erori de discreție.

Se atestă că proiectul de decizie a fost avizate pozitiv de Comisia dezvoltarea infrastructurii, amenajarea teritoriului, probleme funciare și protecția mediului (dosar administrativ, f.d. 18).

De asemenea, instanța reține că anterior adoptării deciziei a fost efectuat Raportul de Evaluare nr. 0378928 din 26 septembrie 2025, fixând prețul legal la 123.019 lei (dosar administrativ, f.d.19-30.

Având în vedere cele expuse, se constată că activitatea administrativă în cadrul procedurii de elaborare a Deciziei nr. 19/55 din 31 octombrie 2025 a fost realizată de către Consiliul mun. Soroca în mod corespunzător, acționându-se cu respectarea rigorilor legale de procedură.

În subsidiar, instanța ține să sublinieze că alegațiile reclamantului privind omisiunea de a încărca electronic în Registrul actelor locale a tuturor înscrisurilor tehnice ce au stat la baza adoptării deciziei nu reprezintă un viciu de legalitate de natură să atragă nulitatea actului de dispoziție, din moment ce existența lor materială a fost pe deplin demonstrată prin depunerea dosarului administrativ de către pârât în instanță.

Cu privire la respectarea normelor de drept materiale instanța relevă că, conform art. 77 alin. (2) și (3) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală (în redacția în vigoare

la data emiterii actului administrativ), actele juridice de administrare şi de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale se încheie cu persoanele fizice şi persoanele juridice de drept privat prin licitaţie publică, organizată în condiţiile legii, cu excepţia cazurilor stabilite expres prin lege. Pentru încheierea actelor juridice de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat este necesară întocmirea raportului de evaluare, de către evaluator, cu cel mult 2 ani până la data desfășurării licitației, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

În conformitate cu art. 17 alin. (1) Cod funciar (în redacția în vigoare la data emiterii actului administrativ), un teren din domeniul privat al statului/unității administrativ-teritoriale poate fi vândut doar prin licitație publică, cu excepțiile prevăzute la alin. (4) și (7).

Potrivit art. 17 alin. (4) Cod funciar (în redacția în vigoare la data emiterii actului administrativ), un teren care, după parametri și amplasare, nu poate fi utilizat ca bun imobil independent conform normativelor din domeniu se vinde prin licitație către deținătorii de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur deținător de teren adiacent, vânzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi utilizat ca un bun imobil independent se face direct către unicul deținător de teren adiacent printr-un contract de vânzare-cumpărare.

Instanța reține că potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile eliberat la data de 06 mai 2025 (dosar administrativ/ f.d.4-9), s-a constatat că bunul imobil: teren, nr./cad. *****, *****, mod de folosință: pentru construcții, suprafața: 0.1162 ha, aparține cu drept de proprietate Administrației Publice Locale (48.4%) și cet. Bulat Nadejda (51.6 %).

Conform extrasului se constată că pe terenul nr./cad. ***** este amplasat bunul imobil: construcție, nr./cad, *****.01, mod de folosință: casă de locuit individuală, suprafața: 93.4 m^2, proprietar cu cota parte 1.0 fiind Bulat Nadejda.

Instanța reține că delimitarea cotelor-părți și transmiterea în proprietate comună în diviziune a fost efectuată în anul 2004, prin Dispoziția Primarului or. Soroca nr. 345 din 03 august 2004 „cu privire la aprobarea documentației cadastrale” (f.d.35-37), act administrativ consolidat, care produce efecte juridice și asupra căruia nu au fost prezentate probe că a fost contestat.

Reclamantul își întemeiază acțiunea pe pretinsa încălcare a art. 17 din Codul Funciar (Legea nr. 22/2024) și a Instrucțiunii aprobate prin Ordinul ARFC nr. 70/2017, susținând că terenul deținut de municipalitate ar fi putut fi format ca bun imobil independent, sens în care înstrăinarea acestuia se putea realiza exclusiv prin licitație publică.

Instanța relevă că art. 17 alin. (6) din Codul funciar este aplicabil în situațiile în care se execută lucrări cadastrale noi de determinare și stabilire primară a hotarelor unui teren aferent casei, unde se descoperă un surplus fizic de teren sau o porțiune de pământ neînregistrată.

De asemenea, Instrucțiunea aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 70/2017 stabilește conținutul și modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren exclusiv în vederea înregistrării primare sau a actualizării hotarelor. Prin Decizia nr. 19/55 din 31 octombrie 2025, Consiliul mun. Soroca nu a dispus formarea unui bun imobil nou, modificarea hotarelor sau alipirea unui surplus de teren la un lot existent.

În speță, terenul nr./cad. ***** a fost deja format ca bun imobil de sine stătător, iar configurația, hotarele și regimul de coproprietate ale acestui teren au fost consfințite anterior, prin Dispoziția Primarului or. Soroca nr. 345 din 03 august 2004.

Instanța relevă că obiectul vânzării nu este un teren fizic delimitat, ci o cotă-parte ideală (48,4%) dintr-un bun aflat deja în coproprietate și aferent unei construcții private. Actul

administrativ contestat nu a dispus vânzarea unui lot fizic delimitat de 0,0562 ha, ci a dispus vânzarea cotei-părți de 48,4% din terenul nedivizat cu suprafața totală de 0,1162 ha.

Având în vedere că terțul Bulat Nadejda este coproprietar al terenului (deținând cota majoritară) și unicul proprietar al casei de locuit edificate pe acesta, instanța relevă că argumentul reclamantului privind incidența exclusivă și imperativă a art. 17 din Codul funciar, care impune vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau unității administrativ-teritoriale doar prin licitație publică, totuși, această regulă trebuie corelată cu normele dreptului civil atunci când obiectul vânzării nu este un teren independent, ci o cotă-parte ideală (48,4%) dintr-un bun aflat în coproprietate din anul 2004 și aferent unei case de locuit private.

Potrivit art. 552 alin. (1) CC, în cazul vânzării unei cote-părți din bunurile proprietate comună pe cote-părți, cu excepția vânzării la licitație, ceilalți coproprietari au un drept de preemțiune în privința cotei-părți care se vinde. Dispozițiile art. 1143-1150 rămîn aplicabile. În cazul vânzării la licitație, coproprietarul sau organizatorul licitației va notifica pe ceilalți coproprietari cu cel puțin 10 zile înainte de data vânzării. La preț egal, coproprietarii vor avea dreptul de preemțiune la adjudecarea cotei-părți.

În speța dedusă judecății, Consiliul mun. Soroca deține o cotă-parte de 48,4% din terenul cu nr./cad. *****, restul de 51,6% aparținând cet. Bulat Nadejda, care în calitatea sa de coproprietar, beneficiază de un drept de preemțiune legal asupra cotei-părți deținute de autoritatea publică.

Instanța subliniază că, prin Decizia nr. 19/55 din 31 octombrie 2025, Consiliul mun. Soroca nu a făcut altceva decât să recunoască și să exercite acest mecanism legal de consolidare a dreptului de proprietate. Iar, a obliga autoritatea publică să ignore dreptul de preemțiune al coproprietarului și să insiste pe organizarea unei licitații publice care, conform art. 552 alin. (2) CC, ar fi oricum deschisă coproprietarului cu drept de preemțiune la adjudecare ar fi o măsură ineficientă. O eventuală licitație publică ar fi dus, în final, la același rezultat, având în vedere că, la preț egal, cet. Bulat Nadejda ar fi avut prioritate la adjudecare, în temeiul aceleiași norme de protecție a coproprietății.

Conform art. 19 alin. (8) Cod funciar (în redacția în vigoare la data emiterii actului administrativ), la adoptarea deciziei privind vânzarea unui teren aferent, în cazul fiecărui teren aparte, autoritatea deliberativă a administrației publice locale trebuie să țină cont de interesele proprietarilor obiectelor amplasate pe terenul cu același număr cadastral și de interesele proprietarilor de terenuri adiacente.

Potrivit art. 17 alin. (18) Cod funciar (în redacția în vigoare la data emiterii actului administrativ), prețul de vânzare-cumpărare a terenurilor din domeniul privat al statului/unităţilor administrativ-teritoriale se determină de către un evaluator conform Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare.

Este incontestabil că regula instituită de legislația funciară privind înstrăinarea prin licitație are ca scop primordial protejarea interesului public, prin asigurarea transparenței și obținerea celui mai bun preț pentru bunurile autorității publice locale.

Astfel, prin adoptarea Deciziei nr. 19/55 din 31 octombrie 2025, Consiliul mun. Soroca nu a eludat rigorile legislației funciare, ci a respectat principiul proporționalității, alegând măsura care atinge scopul legitim privind valorificarea patrimoniului unității administrativ-teritoriale la valoarea sa de piață fără a leza nejustificat dreptul de preemțiune și interesul legitim al coproprietarului.

Instanța evidențiază că, a impune organizarea unei licitații publice pentru o cotă-parte ideală dintr-un teren aferent unei case private, procedură la care coproprietarul ar avea oricum

drept prioritar la adjudecare la preț egal, s-ar dovedi o măsură lipsită de utilitate practică, contravenind principiilor bunei administrări și exercitării echilibrate a dreptului discreționar.

Interesul public (scopul urmărit de art. 17 din Codul funciar) este pe deplin asigurat prin faptul că înstrăinarea cotei-părți nu s-a realizat arbitrar, ci la un preț stabilit în mod obiectiv, respectiv 123.019 lei, printr-un raport de evaluare independent (nr. 0378928 din 26 septembrie 2025), elaborat în stricta conformitate cu Legea nr. 989/2002.

Prin urmare, cet. Bulat Nadejda a acționat cu bună-credință prin cerere adresată Consiliului mun. Soroca, iar acesta inițiind o procedură administrativă conformă cu normele în vigoare, ținându-se cont de interesul public, dreptul de preemțiune a proprietarului de teren aferent, principiului unei administrări eficiente și cu respectarea dreptului discreționar.

Instanța reține că, potrivit prevederilor art. 16 alin. (2) CA, dreptul discreţionar reprezintă posibilitatea autorităţii publice de a opta între mai multe soluţii posibile, corespunzătoare scopului legii, atunci când aplică o dispoziţie legală. Iar, exercitarea acestui drept nu permite desfăşurarea unei activităţi administrative arbitrare.

Esența dreptului discreționar constă în a permite administrației să răspundă flexibil diverselor probleme sociale. Prin aceasta, autoritatea poate adopta decizii individuale concrete care să realizeze un echilibru între obiectivul legal abstract și circumstanțele reale ale unei situații specifice. În baza acestei marje de apreciere, autoritatea are posibilitatea de a alege măsura optimă, fundamentată pe considerente de oportunitate.

Instanța subliniază că, proporționalitatea este un aspect al dreptului discreționar și legalității activității administrației și are ca finalitate de a echilibra acțiunea administrativă și de a interzice excesul de putere la realizarea ei. Or, proporționalitatea presupune punerea în balanță de către autoritatea publică a drepturilor persoanei, a interesului public și efectuarea unei analize între avantaje și dezavantaje în relație cu măsura oficială și scopul legitim urmărit prin ea. Potrivit art. 18 CA, interesul public vizează ordinea de drept, democrația, garantarea drepturilor și a libertăților persoanelor, precum și obligațiile acestora, satisfacerea necesităților sociale, realizarea competențelor autorităților publice, funcționarea lor legală și în bune condiții.

Astfel, la realizarea controlului său, instanța de judecată nu are drept sarcină de a substitui cu propria părere opinia autorității publice competente, ci de a analiza, în corespundere cu art. 255 CA, dacă autoritatea publică la exercitarea sarcinilor a respectat prevederile legale pertinente, a lua în considerare toate faptele relevante și dacă a respectat limitele legale ale dreptului discreționar.

Instanța constată că autoritatea deliberativă locală a acționat în strictă concordanță cu principiul bunei-credințe și în limitele dreptului său discreționar prevăzut de art. 14 din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală. Iar, decizia autorității publice respectă principiul proporționalității. Anularea actului administrativ la solicitarea Cancelariei de Stat ar produce un dezechilibru grav între scopul urmărit și dreptul de preemțiune al terțului Bulat Nadejda.

În circumstanțele de fapt constatate, raportate la cadrul legal aplicabil, examinând obiectul acțiunii sub toate aspectele, instanța de contencios administrativ constată că reclamantul nu a răsturnat prezumția de legalitate a procedurii administrative desfășurate și a actului administrativ contestat.

Prin urmare, în conformitate cu prevederile art. 224 alin. (1) lit. f) CA, urmează să respingă acțiunea înaintată de Oficiul teritorial Soroca al Cancelariei de Stat către Consiliul municipal Soroca privind anularea Deciziei nr. 19/55 din 31 octombrie 2025 „cu privire la vînzarea-cumpărarea terenului de pe lîngă casa de locuit din *****, nr./cad. *****, cet. Bulat Nadejda” ca

fiind neîntemeiată, cu menținerea deciziei Consiliului mun. Soroca nr. 19/55 din 31 octombrie 2025.

În conformitate cu prevederile art. 224 alin. (1) lit. f) Cod Administrativ al Republicii Moldova, art. 240, 241 Cod de procedură civilă al Republicii Moldova,

HOTĂRĂŞTE:

Se respinge, ca fiind neîntemeiată, acţiunea în contencios administrativ înaintată de Oficiul teritorial Soroca al Cancelariei de Stat către Consiliul mun. Soroca privind anularea Deciziei nr. 19/55 din 31 octombrie 2025 ”cu privire la vînzarea-cumpărarea terenului de pe lîngă casa de locuit din *****, nr./cad. *****, cet. Bulat Nadejda”.

Hotărîrea poate fi contestată cu apel la Curtea de Apel Nord în termen de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Soroca.

Preşedinte de şedinţă,
Judecător **Olga Jamba**

Copia corespunde originalului
Judecător Olga Jamba