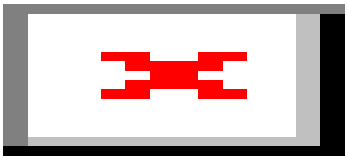


HOTĂRÂRE
În numele Legii

Cauza de contencios administrativ intentată la cererea reclamantului Vitalie Gorea către Consiliul orășenesc Ialoveni și Primăria Ialoveni, terți Veaceslav Șutchevici, Lilia Șutchevici, Emilia Barbaroș și Nicolae Barbaroș cu privire la anularea cu efect retroactiv a actelor administrative.

(Dosarul nr. 3-60/2024
PIGD: 2-24125616-32-3-05112024)



(Hotărârea motivată a fost redactată integral la data de 02 iunie 2026, urmare a cererii de apel nemotivat depus de Vitalie Gorea la 02 aprilie 2026, cât și cererilor de apel înaintate de reprezentantul acestuia, Adrian Soroceanu și terțului Veaceslav Șutchevici la 17 aprilie 2026)

Mun. Hîncești, 17 martie 2026

Textul corespunde originalului

Examinând în ședință de judecată publică, cererea de chemare în judecată înaintată,

Judecătoria Hîncești, sediul Central, în completul compus din:
Maria Ganganu, *Președintele ședinței, judecător specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ,*
Cristina Chira, *grefier*
Cu participarea:
Vitalie Gorea, *reclamant*
Adrian Soroceanu, *reprezentantul reclamantului, avocat*
Valentin Bogos, *reprezentantul pârâtului Primăria or. Ialoveni*
Olga Țurcan, *reprezentanta pârâtului Consiliul orășenesc Ialoveni, avocată stagiar*
Veaceslav Șutchevici, *terț*
Emiliei Barbaroș, *terț*
Nicolae Barbaroș, *terț*
În lipsa:
Liliei Șutchevici, *terț*
Ivan Lificiuc, *terț*

C O N S T A T Ă:

ÎN FAPT:

1. La 5 noiembrie 2024, Vitalie Gorea a depus la Judecătoria Hîncești, sediul Ialoveni, cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului și Primăriei or. Ialoveni cu privire la anularea cu efect retroactiv a deciziilor Consiliului or. Ialoveni nr. 02/21/02 din 28 mai 2021, nr. 03/24 din 7 septembrie 2022 „Cu privire la expunerea la licitație publică cu strigare” și nr. 04/10 din 25 august 2023 „Cu privire la aprobarea rezultatelor licitației cu strigare”.
2. Potrivit fișei de repartizare a cererii, la data de 05 noiembrie 2025 cauza a fost distribuită în gestiunea judecătorului Diana Corlateanu.
3. Prin încheierea din 05 noiembrie 2024 a fost demarată pregătirea pricinii pentru dezbateri judiciare și demararea acțiunilor în vederea constatării admisibilității acțiunii. Aceasta a fost remisă părților, inclusiv și copia acțiunii a fost comunicată părții pârâte.
4. Potrivit încheierii din 27 decembrie 2024 cauza a fost redistribuită în gestiunea judecătorului Corina Albu.
5. La situația din 03 iulie 2025, cererea nominalizată a fost repartizată judecătorului specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ Mihaela Angheluță, ca consecință a demisiei judecătorului primar.
6. Ulterior, la data de 04 august 2025, prin încheierea Președintei interimare a Judecătoriei Hîncești, Lilia Roic-Botezatu, s-a dispus redistribuirea dosarelor în materie de contencios administrativ din procedura judecătorului Mihaela Angheluță, prin intermediul PIGD judecătorului nou desemnat specializat în materie de contencios administrativ din cadrul

Judecătoriei Hîncești, sediul Central – Maria Ganganu, acțiunea procesuală fiind realizată la situația din 07 august 2025.

7. La 17 septembrie 2025 Vitalie Gorea a înregistrat o cerere prin care a solicitat intervenția în proces în calitate de terț a cet. Veaceslav Șutchevici și Liliei Sutchevici, prin încheierea din 08 octombrie 2025, fiind admisă cererea nominalizată.

8. Subsecvent, la 08 octombrie 2025, Nicolae Barbaroș (fiul terțului Nicolae Barbaroș) a înregistrat o cerere prin care a solicitat intervenția sa în proces în calitate de terț, prin încheierea din 08 octombrie 2025, fiind respinsă respectiva solicitare ca fiind neîntemeiată.

9. În motivarea acțiunii înaintate, a indicat reclamantul că înaintează cererea de contestare în privința formării ilegale și ulterior expunerii la licitație și vânzării ilegale a terenului cu nr. cadastral *****, situat în or. Ialoveni, str. Aurel David 23.

10. Indică reclamantul că este proprietarul bunului imobil cu nr. cadastral 5501215.402, amplasat în or. Ialoveni, str. Nistru 22, și este învecinat cu terenul vizat, despre formarea și vinderea în opinia sa ilegală a căruia a aflat ulterior, urmare a primirii dosarului administrativ de la Primăria orașului Ialoveni la solicitarea sa la 13 septembrie 2024.

11. Susține că prin decizia Consiliului orășenesc Ialoveni, din 28 mai 2021, au fost aprobate materialele lucrărilor cadastrale de delimitare, cu stabilirea hotarelor, planului geometric și procesului-verbal al comisiei de lucru privind delimitarea terenului *****, sub modul de folosință pentru construcții.

12. Actul de inventariere a bunurilor imobile proprietate publică a unității administrativ teritoriale (*în continuare UAT*) Ialoveni, din 17 mai 2021, prevede că terenul are o suprafață de 0,035 ha, fără a fi indicată destinația acestuia. Totodată în baza procesului-verbal cu privire la delimitarea terenurilor proprietate publică din 19 mai 2021, terenul ar fi indicat cu suprafața de 0,044 ha și cu modul de folosință aferent obiectivului destinat locuinței, același mod de folosință, fiind indicat și în planul geometric anexat la procesul-verbal din 19 mai 2021.

13. Mai mult, specifică reclamantul că același mod de folosință al terenului, și anume aferent obiectivului destinat locuinței, este indicat și în avizul de recepție a lucrărilor cadastrale emis de departamentul cadastral al ASP la 04 noiembrie 2021.

14. Însă, în pofida acestui fapt, Consiliul orășenesc Ialoveni, ar fi aprobat toate aceste acte oferindu-i terenului menționat, modul de folosință „pentru construcții”.

15. Subsecvent, indică reclamantul că Consiliul orășenesc Ialoveni, a decis aprobarea rezultatelor licitației cu strigare din 27 iunie 2023 pentru vânzarea terenului sus-menționat, prin decizia nr.04/10, din 25 august 2023, în baza căreia, primăria Ialoveni ar fi încheiat cu soții Barbaroș, contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-2733, din 23 noiembrie 2023.

16. Susține reclamantul că terenul public menționat, cu suprafața de 0,044 ha a fost expus la licitație cu strigare cu încălcări grave, or în baza borderoului de calcul a prețului contractului de vânzare-cumpărare din 04 mai 2022, a fost stabilită valoarea de 103 445 lei.

17. Conform raportului de evaluare din 29 martie 2022, indică reclamantul că valoarea de piață a bunului imobil a fost stabilită la suma de 112 755 lei, însă termenul respectivului raport la data expunerii la licitație, era depășit, fiind de 14 luni.

18. Reclamantul susține că Consiliul orășenesc Ialoveni a expus la licitație terenul, proprietate publică, la prețul de 112 755, ceea ce reprezintă o diferență semnificativă față de prețul de piață estimat la 300 000 – 320 000 lei, or consideră reclamantul că această discrepanță poate indica o reanalizare pentru a asigura o evaluare corectă.

19. Nu în ultimul rând, consideră reclamantul că fiind proprietarul terenului învecinat cu terenul sus-menționat, ar fi avut dreptul de a solicita privatizarea acestuia, dacă primăria Ialoveni ar fi respectat procedura de formare a terenului și l-ar fi calificat ca teren adiacent.
20. Respectiv, prin acțiunea înaintată, solicită reclamantul:
- Admiterea prezentei cereri;
- Anularea cu efect retroactiv a Deciziei Consiliului orășenesc Ialoveni nr. 02/21/02, din 28 mai 2021;
- Anularea cu efect retroactiv a Deciziei Consiliului orășenesc Ialoveni nr. 03/24, din 07 septembrie 2022;
- Anularea cu efect retroactiv a Decizie Consiliului orășenesc Ialoveni cu nr. 04/10, din 25 august 2023.
21. La 21 noiembrie 2024, prin intermediul secției evidență și documentare procesuală a Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni, din partea pârâților Consiliul orășenesc Ialoveni și Primăria Ialoveni, a parvenit o referință pe marginea acțiunii înaintate.
22. În argumentarea poziției, autoritățile publice pârâte au indicat că examinând cererea depusă de reclamant și materialele anexate, consideră că aceasta este inadmisibilă și neîntemeiată, or la 28 mai 2021, prin decizia cu nr. 02/31/03, cu privire la delimitarea terenului proprietate publică, Consiliul ar fi decis aprobarea lucrărilor cadastrale de delimitare și stabilire a hotarelor terenului amplasat în intravilanul orașului Ialoveni, cu suprafața de 0,004 ha, la 16 noiembrie 2021, terenul fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile al IP Cadastrul Bunurilor Imobile.
23. Respectiv, la 07 septembrie 2022, prin decizia Consiliului orășenesc Ialoveni, nr. 03/24, cu privire la expunerea la licitație publică cu strigare, a fost inclus terenul în lista terenurilor pasibile de privatizare și expunere la licitație publică cu strigare, la prețul de 112 755 lei, preț inițial.
24. Menționează autoritățile pârâte că prețul de expunere la licitație a terenului a fost stabilit în baza raportului de evaluare din 29 martie 2022, fiind ulterior publicat anunțul în Monitorul Oficial. La 25 august 2023, prin decizia Consiliului Orășenesc Ialoveni, au fost aprobate rezultatele licitației cu strigare, fiind ulterior semnat contractul de vânzare-cumpărare a terenului.
25. Consideră autoritățile publice pârâte că cererea de chemare în judecată urmează a fi declarată inadmisibilă, or reclamantul nu ar fi în drept de a se adresa în instanța de judecată, or bunul imobil a fost delimitat în anul 2021, inclusiv nefiind invocată de către reclamant repunerea în termen.
26. Urmare a faptelor indicate, autoritățile publice pârâte, au solicitat declararea cererii de chemare în judecată, drept inadmisibilă.
27. Respectiv, drept urmare, la 31 ianuarie 2025, reclamantul Vitalie Gorea a înaintat opinie pe marginea solicitării de inadmisibilitate formulată de pârâți, prin care a indicat că a avut posibilitatea efectivă de a lua cunoștință cu actele contestate la 01 octombrie 2024, atunci când de fapt a depus cerere privind solicitarea de informații de la Primăria și Consiliul orășenesc Ialoveni, fiindu-i adusă la cunoștință existența acestor acte.
28. Suplimentar, a invocat reclamantul drepturile sale au fost atinse nemijlocit prin aprobarea Deciziei Consiliului orășenesc Ialoveni nr.02/31/03, din 28 mai 2021, Decizia nr.03/24, din 07 septembrie 2022 și Decizia nr. 04/10, din 25 august 2023, ultimul necunoscând despre formarea, scoaterea la licitație și aprobarea vânzării terenului din nemijlocita apropiere cu terenul a cărui proprietar este, fiind lipsit de posibilitatea de a procura acel teren.

29. Astfel, a solicitat reclamantul prin opinia înaintată declararea acțiunii ca admisibilă cât și anularea cu efect retroactiv a deciziilor sus-menționate.
30. Pe parcursul examinării cauzei, de la pârâți, prin intermediul avocatului Constantin Gheorghiță a parvenit în plus o cerere suplimentară cu privire la declararea inadmisibilității acțiunii formulate.
31. În cererea înaintată suplimentar argumentelor invocate anterior, a indicat că reclamantul nu a invocat nici-un argument care ar demonstra că i-au fost încălcat un drept subiectiv concret recunoscut de lege, actele administrative contestate neavând repercusiuni asupra drepturilor legitime ale acestuia, fiind neîntrunită condiția obligatorie pentru a înainta o acțiune în contencios administrativ și anume dreptul vătămat al ultimului.
32. Nu în ultimul rând, au indicat că deciziile contestate au fost verificate de Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, neexistând care-va obiecții.
33. Deci, autoritățile pârâte prin cererea suplimentară odată în plus, au solicitat declararea inadmisibilității cererii de chemare în judecată înaintată de reclamant.
34. La 28 octombrie 2025, reprezentantul autorităților publice pârâte, avocatul Constantin Gheorghiță a înaintat o cerere suplimentară cu privire la declararea inadmisibilității acțiunii, prin care indică aceleași argumente de fapt și de drept expuse anterior, cu solicitarea de declararea a inadmisibilității acțiunii formulate.
35. Suplimentar, pe parcursul examinării cauzei, au fost înaintate cereri privind alăturarea în calitate de terți la cererea reclamantului de către Veaceslav Șutchevici, Lilia Șutchevici.
36. În cadrul ședinței de judecată din 13 noiembrie 2025, fiind audiate explicațiile participanților la proces, reprezentantul reclamantului Vitalie Gorea, avocat Adrian Soroceanu, a indicat că reclamantul nu a cunoscut despre licitațiile realizate. Nu a cunoscut inclusiv despre faptul că Primăria a format acele bunuri, respectiv nu a participat la licitație și nu a putut procura acele terenuri. Referitor la argumentele privind inadmisibilitatea acțiunii, indică că terenurile sunt cu utilitate publică, respectiv, reclamantul are dreptul de a înainta acțiune privind anularea acelor acte, deciziile fiind emise de autoritățile publice utilizând puterea lor administrativă. Consideră că termenul de depunere a acțiunii este respectat, fiind incidente prevederile contestării din momentul comunicării în termen de un an. Referitor la procedura prealabilă, nu este nevoie.
37. Suplimentar a susținut reprezentantul reclamantului că raportul de evaluare efectuat la 22 martie 2022, privind valoarea de piață a imobilului, termenul de valabilitate a acestuia era expirat, fapt care contravenea Hotărârii Guvernului din 2009, solicitând admiterea acțiunii. La întrebările instanței de concretizare a invocat reprezentantul reclamantului că Vitalie Gorea nu a participat la licitația efectuată, din motiv că nu a cunoscut despre aceasta, Primăria urmând să liciteze doar între vecini terenul nominalizat. A mai indicat reclamantul Vitalie Gorea că a înregistrat dreptul de proprietate asupra terenului vecin înainte de petrecerea licitației. Consideră partea reclamantă că primăria a încălcat procedura prin neînștiințarea repetată. Au cunoscut despre terenul respectiv, după depunerea cererii de către reclamant către Primăria Ialoveni.
38. Reclamantul Vitalie Gorea, în explicațiile sale a comunicat că având în vedere configurația terenului, a avut certitudinea că dacă va fi înstrăinat terenul, vor fi respectate prevederile legale incidente, a indicat că cercul potențialilor cumpărători, urma să fie redus la 3 proprietari a terenurilor adiacente, la caz urmând a fi anunțat expres despre intenția autorității publice de a înstrăina terenul menționat. Despre înstrăinarea terenului a aflat de la alt vecin, Veaceslav Șutchevici, fiind inclusiv chemat și audiat de un ofițer de urmărire penală din cadrul IP Ialoveni. Ulterior, prin răspunsul Primăriei Ialoveni a cunoscut despre actele administrative.

Mai susține acesta că a devenit proprietarul terenului adiacent în martie 2009, printr-un contract de vânzare-cumpărare. Nu a formulat cereri în adresa autorității publice din momentul în care a devenit proprietarul terenului. Indică că nu locuiește pe terenul respectiv, primăria urmând să își exercite obligația de a informa vecinii prin remiterea unei scrisori, procedură prevăzută de legea specială. Din momentul procurării a fost la acel teren, iar la întrebările terțului Nicolae Barbaroș a susținut că terenul este situat pe strada Nistru din orașul Ialoveni.

39. Ulterior, în cadrul ședinței de judecată din 21 ianuarie 2026, fiind audiat reprezentantul pârâtului, Primăria orașului Ialoveni, Valentin Bogos, a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată înaintată, susținând argumentele invocate în referințele depuse. Acesta a comunicat că statutul terenului a fost stabilit în raport cu ordinele și legile speciale incidente. Referitor la exigențele urbanistice, terenul nu poate fi format mai mic de 3,5 ari, hotarele ternului fiind stabilite în baza măsurărilor efectuate cu stația. Cu referire la informarea vecinilor, nu există un temei legal. Totodată a indicat că toate actele efectuate sunt legale, iar referitor la anunțul în Monitorul Oficial, persoanele participante la licitare au fost anunțate despre o altă dată de derulare a procedurii, din motivul că persoana responsabilă de organizarea procesului licitării nu se putea prezenta pe motive de sănătate, iar publicarea unui anunț repetat referitor la derularea licitației nu se impunea prin lege.

40. Fiind audiate explicațiile terțului Șutchevici Veaceslav, ultimul a susținut că Decizia Consiliului privind delimitarea terenului a fost emisă ilegal, deoarece lucrările efectuate de persoana juridică contractată au fost realizate cu încălcări, or la data realizării lucrărilor, era o parte de gard la terenul folosit de familia Barbaroș. Totodată susține că pe teren nu a fost consemnată o construcție, fântână neautorizată. Deci lucrările cadastrale au fost realizate la distanță, iar actele nu au reflectat situația reală din teren, creând premise de interpretare. Terțul a susținut că nu a fost informat despre acțiunile petrecute de autoritatea publică pârâtă. Indică că vecinii au cerut schimbarea gardului în iarnă, februarie 2024, când a fost înregistrat contractul la cadastru. Susține că a refuzat să mute gardul deoarece tot el l-a pus, fiind prezent de peste 20 de ani, în anul 2004. Referitor la demontarea gardului, a fost citat, a demontat gardul, amendă nu a primit. Prețul terenului este 400 mii pentru 6 ari. Susține Șutchevici Veaceslav că nu a depus cerere de atribuire/cumpărare a terenului aferent, din motivul că nu lecturează Monitorul Oficial regulat, fiind sigur că va fi informat ca vecin în cazul în care vor avea loc acțiuni de scoatere la licitație a terenului menționat.

41. Terțul Nicolae Barbaroș în ședința de judecată din 26 ianuarie 2026, la etapa audierii explicațiilor acestuia, a menționat că cererea înaintată de reclamant este nefondată și solicită respingerea acesteia. Terenul respectiv susține că îi aparține în mod legal, fântâna menționată a fost săpată în anul 1996, hotarele terenului la acel moment fii măsurate aproximativ, iar fântâna nu a fost construită cu intenția de a încălca hotarul, ulterior a văzut că fântâna nu mai rămâne pe terenul acestuia. Referitor la gard, a indicat că după începutul construcțiilor, faptul construirii gardului era pentru ultimul un fapt important, însă vecinul nu a dorit să fie stabilit hotarul, ulterior fiind stabilit prin actele specialiștilor, corect. Peste câțiva ani ar fi depus cerere privind obținerea lotului de pământ, în urma licitației devenind proprietarul legal.

42. La întrebările de concretizare a reclamantului, terțul a susținut că a depus cerere la primărie pentru obținerea terenului menționat în anul 2019, motivul înaintării cererii l-a servit faptul că terenul rămânea de izbeliște ani de zile, astfel pentru a-l prelucra, a depus cerere la primărie. Scopul acestuia, a fost procurarea terenului.

43. La întrebările terțului Șutchevici Veaceslav, ultimul a indicat că a aflat despre licitație lecturând Monitorul Oficial, ulterior primind și scrisoare de informare. Pe terenul respectiv, deja

a construit gard, o porțiune capitală, în rest din plasă. Nu a comandat efectuarea lucrărilor cadastrale pentru terenul menționat.

LEGISLAȚIE RELEVANTĂ:

Pe marginea admisibilității:

44. Art. 17 Cod administrativ, stabilește:
„Drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.”
45. Art. 29 Cod administrativ, prevede:
„(1) Controlul judecătoresc al activității administrative este garantat și nu poate fi îngrădit.
(2) 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.”
46. Art. 126 Cod administrativ:
„ (1) Un act administrativ individual se comunică persoanei căreia îi este destinat sau ale cărei drepturi sunt atinse de acesta. Această prevedere se aplică și atunci când persoana ale cărei drepturi sunt atinse de actul administrativ nu a participat la procedura administrativă.”
47. Art. 163 Cod administrativ:
„ 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.”
48. Art. 191 Cod administrativ:
„(1) Cu excepția cazurilor prevăzute la alin. (2) și (3), judecătoriile soluționează în fond toate acțiunile în contencios administrativ.”
49. Art. 207 Cod administrativ:
„(1) Instanța verifică din oficiu dacă sânt 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.
(2) 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 sânt 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."

Pe marginea fondului cauzei:

50. Art. 5 Cod administrativ:
„Activitatea administrativă reprezintă totalitatea actelor administrative individuale și normative, a contractelor administrative, a actelor reale, precum și a operațiunilor administrative realizate de autoritățile publice în regim de putere publică, prin care se organizează aplicarea legii și se aplică nemijlocit legea."
51. Art. 7 Cod administrativ:
„Autoritate publică se consideră orice structură organizatorică sau organ instituită/instituit prin lege sau printr-un alt act normativ, care acționează în regim de putere publică în scopul realizării unui interes public."
52. Art. 8 Cod Administrativ:
„Regimul de putere publică reprezintă ansamblul competențelor prevăzute de lege în vederea realizării sarcinilor autorităților publice, care le conferă posibilitatea de a se impune cu forță juridică obligatorie în raporturile lor cu persoane fizice sau juridice."
53. Art. 10 Cod administrativ:
„ (1) Actul administrativ individual este orice dispoziție, 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 nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public."
54. Art. 206 Cod administrativ:
„ (1) O acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru:
a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acțiune în contestare)"
55. Art. 218 Cod administrativ:
„ 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;
d) neprezentarea la ședința de judecată, fără motive temeinic justificate, a participanților și/sau a reprezentanților lor nu împiedică soluționarea acțiunii în contenciosul administrativ."
56. Art. 219 Cod administrativ:
„ (1) Instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți."
57. Art. 224 Cod administrativ:
„(1) Examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri:
f) respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sânt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la lit. a)–e)."
58. Art. 225 Cod administrativ:
„ (2) Verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreționar se limitează la faptul dacă autoritatea publică:

a) și-a exercitat dreptul discreționar;
b) a luat în considerare toate faptele relevante;
c) a respectat limitele legale ale dreptului discreționar;
d) și-a exercitat dreptul discreționar conform scopului acordat prin lege.”

59. Art. 8 din Legea nr. 29, din 05 aprilie 2018, privind delimitarea proprietății publice:

„ Proprietatea unităților administrativ-teritoriale se constituie din totalitatea bunurilor imobile proprietate publică, amplasate pe teritoriul administrativ al acestora, care, la data intrării în vigoare a Legii nr. 523/1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, se aflau în administrarea/gestiunea sau în folosința autorităților administrației publice ale unităților administrativ-teritoriale, a instituțiilor bugetare/publice cu autogestiune subordonate acestora, a întreprinderilor municipale, precum și din bunurile dobândite ulterior de acestea prin acte translative de proprietate, cu excepția celor înstrăinate și a celor stabilite la art. 7.”

60. Art. 11 din Legea nr. 29/2018, privind delimitarea proprietății publice:

„ (1) De domeniul public al unităților administrativ-teritoriale țin bunurile proprietate publică specificate în prezenta lege şi în alte acte legislative, precum şi alte bunuri de uz sau de interes public local.”

61. Art. 12 din Legea nr. 29/2018, privind delimitarea proprietății publice:

„ (2) De domeniul privat al unităţilor administrativ-teritoriale de nivelul întâi țin următoarele categorii de bunuri:
a) bunurile imobile ale întreprinderilor municipale fondate de către autorităţile administraţiei publice locale de nivelul întâi, alte bunuri imobile aflate în proprietatea acestora, precum şi terenurile aferente lor, dobândite prin acte translative de proprietate;
b) terenurile dobândite prin acte translative de proprietate, aferente bunurilor privatizate sau private, inclusiv cele aferente construcţiilor nefinalizate;
c) terenurile aferente clădirilor şi altor construcţii atribuite în proprietate privată de autorităţile administraţiei publice locale şi dobândite în contul cotelor valorice;
d) loturile întovărăşirilor pomicole;
e) terenurile fondului de rezervă;
f) alte bunuri dobândite de unitatea administrativ-teritorială de nivelul întâi prin acte translative de proprietate.”

62. Pct. 1 din Regulamentul privind modul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică, aprobat prin HG nr. 63/2019:

„ Prezentul Regulament stabileşte modul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică a statului, a unităţilor administrativ-teritoriale de nivelul întâi şi al doilea, inclusiv a unităţii teritoriale autonome Găgăuzia (în continuare – *UTA Găgăuzia*), după apartenenţă (de stat sau locală) şi pe domenii (public sau privat).”

63. Pct. 1^1 din Regulamentul privind modul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică, aprobat prin HG nr. 63/2019:

„ Delimitarea bunurilor imobile proprietății publice se efectuează în mod masiv, în cadrul Programului de stat pentru delimitarea bunurilor imobile, sau în mod masiv, în afara Programului de stat pentru delimitarea bunurilor imobile, sau în mod selectiv, la cererea autorităţilor administrației publice locale sau centrale, pentru un teren.”

64. Pct. 17 din Regulamentul privind modul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică, aprobat prin HG nr.69/2019:

„ Delimitarea bunurilor imobile proprietate publică include următoarele etape:

1) lucrări pregătitoare;
2) identificarea bunurilor imobile proprietate publică;
3) elaborarea planului de contur şi întocmirea/ definitivarea listelor bunurilor imobile;
4) întocmirea procesului-verbal privind delimitarea bunurilor imobile;
5) coordonarea materialelor de delimitare;
6) întocmirea planului geometric;
7) întocmirea raportului lucrării;
8) recepţia lucrărilor."

65. Art. 14 din Legea nr. 436, din 28 decembrie 2006, privind administrația publică locală:
„ 2) Pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competențe:
...
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 destinaţiei terenurilor proprietate a satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, în condiţiile legii."

66. Art. 77 din Legea nr. 436/2006, privind administrația publică locală:
„ (3) 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."

67. Art. 4 din Legea nr. 1308, din 25 iulie 1997, privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare al pământului:
„ (2) Vânzarea-cumpărarea terenurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se efectuează de către autoritățile administrației publice locale la decizia consiliului respectiv, iar a terenurilor din domeniul privat al statului - de către Agenția Proprietății Publice. Vânzătorul soluționează toate problemele referitoare la construcțiile, instalațiile inginerești, plantațiile multianuale şi la alte bunuri imobile amplasate pe aceste terenuri."

68. Pct. 22 din Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin HG nr. 136/2009:
„ a) înainte de începerea licitaţiei, Comisia va stabili pasul licitării care nu va fi mai mic de 10 la sută din preţul de expunere, dar nu mai mare de 50 la sută;
b) licitantul anunţă numărul bunului licitat şi descrie, succint, bunul expus la licitaţie;
c) licitantul anunţă numerele de înregistrare ale participanţilor înregistraţi pentru licitarea bunului respectiv;
Participantul al cărui număr este rostit de către licitant trebuie să ridice fişa de participant, astfel confirmînd participarea sa la licitarea bunului în cauză;
d) începutul licitaţiei este considerat momentul din care licitantul anunţă preţul de expunere al bunului şi pasul licitării.

După anunţarea preţului de expunere, licitantul aşteaptă propuneri de majorare a lui, în conformitate cu pasul stabilit de Comisie;
e) participantul care doreşte să propună un preţ majorat, ridică fişa de participant şi numeşte preţul nou. Licitantul, indicînd participantul care primul a propus un preţ majorat, anunţă preţul propus şi numărul participantului. Dacă după ce licitantul anunţă de trei ori preţul şi niciunul dintre participanţi nu propune un preţ mai mare, licitantul, concomitent cu a treia lovitură de ciocan, anunţă adjudecarea în favoarea participantului care a propus acest preţ. După aceasta, licitarea bunului respectiv se consideră încheiată."

MOTIVAREA INSTANȚEI:

Pe marginea admisibilității:
69. Analizând cererea de chemare în judecată prin prisma dispozițiilor art. 207 alin. (2) lit. a) – c) Cod administrativ, instanța reține că nu sunt incidente motivele referitoare la autoritatea de lucru judecat sau existența unei încheieri anterioare de încetare a procesului în privința unui litigiu identic. Din materialele anexate dosarului nu rezultă existența unei hotărâri judecătorești definitive între aceleași părți, având același obiect și aceleași temeiuri juridice, după cum nu se atestă că pe rolul altei instanțe s-ar afla o cauză identică pendinte. În egală măsură, nu există dovezi că reclamanta ar fi renunțat anterior la acțiune ori că litigiul ar fi fost soluționat prin tranzacție judiciară, astfel încât aceste impedimente procesuale nu pot constitui temei pentru declararea inadmisibilității.
70. Cu referire la dispozițiile art. 207 alin. (2) lit. d) și lit. f) Cod administrativ, instanța urmează să examineze dacă acțiunea a fost introdusă în termenul legal și dacă erau incidente obligațiile privind procedura prealabilă. În acest sens, art. 208 alin. (1) Cod administrativ stabilește regula generală potrivit căreia, anterior sesizării instanței de contencios administrativ, persoana interesată trebuie să respecte procedura prealabilă, cu excepțiile expres prevăzute de lege. Totodată, legiuitorul a instituit și derogări de la această regulă, tocmai pentru a evita formalismul excesiv în situațiile în care procedura administrativă anterioară nu mai prezintă utilitate practică ori este exclusă expres prin lege.
71. Instanța reține că normele referitoare la termenele de exercitare a acțiunii și la obligația formulării cererii prealabile nu pot fi interpretate izolat și formal, ci trebuie analizate prin prisma principiilor fundamentale care guvernează procedura administrativă și jurisdicțională. Astfel, pe de o parte, principiul securității raporturilor juridice impune existența unor limite temporale rezonabile pentru contestarea actelor administrative, iar pe de altă parte, principiul efectivității dreptului de acces la o instanță, garantat atât de Constituție, cât și de jurisprudența constantă a Curții Europene a Drepturilor Omului (*în continuare CtEDO*), reclamă ca persoana vizată să beneficieze de o posibilitate reală și efectivă de a lua cunoștință despre actul care îi afectează drepturile și interesele legitime.
72. Or, simpla emitere a unui act administrativ de către autoritatea publică nu este suficientă pentru a determina începutul curgerii termenului procedural de contestare. Un asemenea efect juridic se produce doar în măsura în care autoritatea demonstrează că actul a fost comunicat în condițiile legii persoanei căreia îi este destinat sau ale cărei drepturi sunt afectate prin conținutul său. Comunicarea actului administrativ reprezintă o garanție esențială a dreptului la apărare, întrucât doar din momentul în care persoana interesată dobândește posibilitatea efectivă de a cunoaște existența și conținutul actului poate fi pretinsă exercitarea dreptului său de contestare într-un anumit termen.

73. Examinând materialele anexate la cererea de chemare în judecată, instanța constată că obiectul litigiului îl constituie contestarea unor decizii emise de Consiliul orășenesc Ialoveni. Potrivit art. 163 lit. a) Cod administrativ, asemenea acte nu sunt supuse procedurii prealabile obligatorii, ceea ce înseamnă că reclamantul era îndreptățit să sesizeze direct instanța de contencios administrativ. În consecință, devin incidente prevederile art. 209 alin. (1) lit. b) Cod administrativ, care stabilesc că acțiunea urmează a fi introdusă în termen de 30 de zile de la comunicarea actului administrativ.
74. Sub acest aspect, instanța observă că art. 126 alin. (1) Cod administrativ prevede expres că actul administrativ individual se comunică persoanei căreia îi este destinat sau ale cărei drepturi sunt atinse prin acesta. Reglementarea se aplică inclusiv în situația persoanelor care nu au participat la procedura administrativă în cadrul căreia actul a fost emis, însă ale căror drepturi sau interese legitime sunt afectate de efectele juridice produse de acesta. În cauza de față, dintre actele contestate, relevanță deosebită prezintă Decizia nr. 02/31/03, prin care a fost dispusă formarea bunului imobil cu numărul cadastral *****, bun situat în imediata vecinătate a terenului deținut de reclamant și susceptibil de a produce efecte directe asupra exercițiului drepturilor acestuia.
75. Totodată, instanța remarcă faptul că niciuna dintre deciziile contestate nu conține în mod explicit și complet informații referitoare la termenul și modalitatea de contestare a actului administrativ. O asemenea omisiune nu poate fi lipsită de consecințe juridice, întrucât persoana vizată trebuie să fie informată nu doar despre existența actului, ci și despre căile procedurale prin care îl poate supune controlului jurisdicțional. În lipsa unor mențiuni clare privind posibilitățile de contestare, situația juridică creată se circumscrie controlului judiciar exercitat în termenul extins prevăzut de legislația administrativă, respectiv într-un interval de până la un an de la comunicarea actului.
76. Mai mult, examinând dosarul administrativ prezentat de autoritatea publică, instanța constată că nu există dovezi care să ateste comunicarea efectivă a deciziilor contestate către reclamant. Lipsesc înscrisuri din care să rezulte remiterea actelor, confirmarea recepționării acestora ori orice alt mijloc de probă apt să demonstreze momentul concret la care reclamantul a luat cunoștință, în mod legal, despre conținutul actelor administrative respective. În asemenea circumstanțe, termenul de la care ar fi început să curgă dreptul de contestare nu poate fi determinat cu certitudine.
77. Prin urmare, instanța apreciază că nu poate fi reținută depășirea termenului legal de contestare, în condițiile în care momentul comunicării actelor administrative nu a fost demonstrat de către autoritatea emitentă. Dimpotrivă, din explicațiile oferite de reclamant și de terț, rezultă că existența actelor contestate a devenit cunoscută abia în jurul lunii februarie 2024, cu ocazia efectuării de către terțul Nicolae Barbaroș a unor lucrări de montare a gardului pe terenul format în baza deciziilor contestate. Aceste afirmații nu au fost infirmate prin probe contrare de către pârât, deși sarcina dovedirii comunicării actului administrativ revine autorității care invocă tardivitatea acțiunii.
78. În consecință, instanța reține că, în lipsa unor dovezi certe privind comunicarea actelor administrative și în condițiile în care autoritatea publică nu a contestat în mod convingător momentul indicat de reclamant ca fiind cel al luării la cunoștință despre existența acestora, nu poate opera sancțiunea decăderii din dreptul de a exercita acțiunea. Orice dubiu referitor la momentul începerii curgerii termenului procedural trebuie interpretat în favoarea exercitării efective a dreptului de acces la justiție, iar nu în sensul restrângerii acestuia. Din aceste

considerente, instanța concluzionează că acțiunea întrunește exigențele de admisibilitate prevăzute de art. 207 alin. (2) lit. d) și lit. f) din Codul administrativ.

79. Cu referire la motivul de inadmisibilitate prevăzut de art. 207 alin. (2) lit. e) Cod administrativ, instanța urmează să verifice dacă reclamantul justifică existența unei vătămări a drepturilor sale prin actele administrative contestate. Examinarea acestei condiții nu presupune stabilirea definitivă a existenței dreptului pretins sau a caracterului întemeiat al pretențiilor formulate, ci doar verificarea existenței unei aparențe rezonabile a vătămării invocate și a unei legături suficiente între actul administrativ contestat și sfera juridică a reclamantului.

80. În acest context, instanța reține că etapa controlului de admisibilitate nu poate fi confundată cu analiza fondului litigiului. Or, la această etapă procesuală, instanța nu este chemată să stabilească dacă reclamantul deține efectiv dreptul pretins ori dacă argumentele acestuia vor conduce, în final, la anularea actului administrativ contestat. O asemenea analiză ține de examinarea fondului cauzei și presupune administrarea și aprecierea completă a probatoriului. Prin urmare, pentru a fi îndeplinită condiția prevăzută de art. 207 alin. (2) lit. e) Cod administrativ, este suficient ca reclamantul să invoce în mod plauzibil existența unei atingeri aduse drepturilor sau intereselor sale legitime, fără ca această atingere să fie demonstrată în mod definitiv încă din faza admisibilității.

81. Instanța constată că, prin referințele depuse la dosar, pârâtul solicită declararea inadmisibilității acțiunii, argumentând că reclamantul nu ar putea justifica existența unui drept subiectiv sau a unui interes legitim afectat prin emiterea deciziilor contestate. În esență, autoritatea publică susține că actele administrative contestate nu produc efecte juridice directe asupra reclamantului și, prin urmare, acesta nu ar dispune de interesul necesar pentru înaintarea acțiunii în contencios administrativ, instanța nu poate reține acest argument.

82. Astfel, din conținutul cererii de chemare în judecată, al explicațiilor prezentate în ședința de judecată și al înscrisurilor anexate rezultă că reclamantul, precum și terțul alăturat reclamantului, își fundamentează interesul procesual prin raportare la situația juridică și factuală creată prin formarea bunului imobil instituit prin Decizia nr. 02/31/03. Potrivit susținerilor acestuia, terenurile aflate în proprietatea sa se învecinează în mod direct cu bunul imobil constituit prin actul administrativ contestat, iar efectele juridice și materiale ale acestui act se răsfrâng nemijlocit asupra exercițiului drepturilor lor de proprietate.

83. Sub acest aspect, instanța apreciază că existența unei relații de vecinătate directă între proprietățile reclamantului și terțului și terenul format prin actul administrativ contestat reprezintă un element suficient pentru a justifica, cel puțin la nivelul admisibilității, interesul persoanei de a solicita controlul de legalitate al actului respectiv. Actele administrative care au ca obiect formarea, delimitarea, atribuirea sau transmiterea unor terenuri nu produc efecte exclusiv în patrimoniul beneficiarului direct al acestora, ci pot influența în mod nemijlocit și situația juridică a proprietarilor terenurilor învecinate, în special sub aspectul stabilirii hotarelor, accesului, exercitării drepturilor de folosință și respectării regulilor de vecinătate.

84. Mai mult, reclamantul și terțul alăturat nu își întemeiază interesul exclusiv pe simpla lor calitate de vecini ai terenului litigios. Aceștia invocă, de asemenea, existența unui interes propriu derivat din pretinsul drept de preempțiune la procurarea bunului imobil format prin decizia contestată, susținând că terenul respectiv ar avea caracter aferent proprietăților pe care le dețin și că, în virtutea raporturilor juridice existente și a regulilor aplicabile, ar fi fost îndreptățiți să pretindă examinarea propriilor candidaturi la procurarea acestuia înainte de adoptarea actelor administrative contestate.

85. Fără a se pronunța la această etapă asupra temeiniciei unei asemenea susțineri, instanța constată că argumentele invocate nu sunt vădit lipsite de fundament și nici pur ipotetice. Dimpotrivă, acestea relevă existența unei legături directe între actele administrative contestate și situația juridică a reclamantului, legătură care justifică accesul acestuia la procedura jurisdicțională de verificare a legalității actelor respective.
86. Instanța subliniază că noțiunea de „drept vătămat" în sensul legislației administrative, beneficiază de o interpretare extensivă, compatibilă cu principiul accesului efectiv la justiție. Astfel, nu este necesar ca persoana să demonstreze încă din faza admisibilității existența certă și definitivă a unei încălcări a dreptului său, fiind suficientă invocarea unei atingeri plauzibile și nemijlocite aduse unei situații juridice protejate de lege ori unui interes legitim individual.
87. În cauza de față, existența hotarelor comune dintre proprietățile reclamantului și terenul constituit prin Decizia nr. 02/31/03, precum și susținerea potrivit căreia terenul respectiv ar reprezenta un bun asupra căruia reclamantul și terțul alăturat ar putea pretinde anumite drepturi sau interese legitime, constituie elemente suficiente pentru a demonstra existența unei posibile vătămări juridice. Stabilirea exactă a întinderii acestei vătămări, precum și a consecințelor juridice ale actelor contestate asupra patrimoniului reclamantului reprezintă aspecte care urmează a fi analizate în cadrul examinării fondului cauzei.
88. Prin urmare, instanța apreciază că reclamantul a justificat în mod suficient existența unui drept sau interes legitim susceptibil de a fi afectat prin emiterea actelor administrative contestate, întrunind astfel condiția prevăzută de art. 207 alin. (2) lit. e) Cod administrativ. În consecință, argumentele pârâtului privind lipsa unei vătămări juridice nu pot constitui temei pentru declararea inadmisibilității acțiunii.
89. În fine, examinând condițiile prevăzute de art. 207 alin. (2) lit. g) și h) Cod administrativ, instanța constată că acțiunea a fost formulată de persoane care dețin calitate procesuală și împuterniciri legale, iar cererea de chemare în judecată corespunde cerințelor de formă și conținut prevăzute de lege, nefiind identificate neajunsuri procedurale care să împiedice examinarea cauzei în fond.
90. Instanța mai reține că în concordanță cu jurisprudența constantă a CtEDO, dreptul de acces la o instanță, ca element inerent al garanțiilor prevăzute de art. 6 §1 din Convenție, nu este unul absolut, însă orice limitare procedurală impusă acestuia trebuie să urmărească un scop legitim și să respecte un raport rezonabil de proporționalitate între mijloacele utilizate și scopul urmărit.
91. Astfel, în ansamblul circumstanțelor constatate, instanța concluzionează că nu sunt întrunite temeiurile legale pentru declararea inadmisibilității acțiunii, cauza urmând a fi examinată în fond, cu aprecierea probelor și argumentelor prezentate de părți în cadrul contradictorialității procesuale

Pe marginea fondului cauzei:
92. Instanța, în urma examinării înscrisurilor anexate la materialele cauzei, precum și a dosarului administrativ prezentat, constată că potrivit procesului-verbal cu privire la delimitarea terenurilor proprietate publică a unității administrativ-teritoriale, din 19 mai 2021, Consiliul orășenesc Ialoveni, după efectuarea lucrărilor de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică, au delimitat sub forma de bunuri imobile proprietate publică la nivelul I, un teren, cu suprafața totală de 0.044 ha (vol.I f.d.111), în planul geometric al acestuia, fiind indicat modul de folosință „pentru construcții" (vol.I, f.d. 113).

93. Ulterior, prin procesul-verbal cu privire la delimitarea terenurilor proprietate publică a unității administrativ-teritoriale din 19 mai 2025, pe planul de contur a fost delimitat același bun imobil menționat supra, teren cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0.044 ha (vol. I, f.d. 105-107).
94. Prin raportul asupra proiectului de decizie nr. 02/31/03, cu privire la delimitarea terenului proprietate publică, Comisia consultativă de specialitate construcție și industrie, protecția mediului, amenajarea teritoriului, resurse financiare, la 26 mai 2021, a avizat proiectul sus-menționat (Vol.I, f.d.98), la 27 mai 2021, Comisia juridică, pentru ordinea publică și activitatea administrației publice, avizând la rândul lor proiectul (Vol.I, f.d.97).
95. Respectiv, prin Decizia nr. 02/31/03, din 28 mai 2021, cu privire la delimitarea terenului proprietate publică, Consiliul orășenesc Ialoveni, a decis aprobarea materialelor lucrărilor cadastrale de delimitare cu stabilirea hotarelor, planului geometric și procesul verbal al comisiei de lucru privind delimitarea terenului, cu solicitarea de la IP „Agenția Servicii Publice", Departamentul Cadastru înregistrarea terenurilor delimitate, conform planului geometric (vol.I, f.d.99).
96. Ulterior, prin raportul de evaluare nr. AB 29/22-5, ce are ca obiect terenul menționat, la situația din 29 martie 2022, potrivit certificatului de evaluare a fost stabilită valoarea de piață a bunului imobil pentru ulterioara înstrăinare la suma de 112 755 lei (vol.I, f.d. 88).
97. Conform borderoului de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului din 04 mai 2022, Primăria or. Ialoveni a stabilit tariful pentru o unitate grad-hectar la suma de 36 169,48 lei, prețul normativ al terenului cu nr. cadastral *****, fiind stabilit la suma de 109 445 lei (vol.I, f.d. 95).
98. Succesiv, prin Decizia Consiliului orășenesc Ialoveni, nr. 03/04, din 07 septembrie 2022, cu privire la expunerea la licitație publică cu strigare, s-a decis includerea în lista terenurilor pasibile de privatizare și expunerea la licitație publică cu strigare bunul imobil menționat, prețul inițial fiind stabilit la suma de 112 755 lei (vol.I, f.d. 86), cu ulterioara publicare a locului și datei desfășurării licitației în Monitorul Oficial (vol.I, f.d.85).
99. Consecutiv, la 16 iunie 2023, de către Nicolae Barbaroș a fost înregistrată o cerere de participare la licitația stabilită (vol.I, f.d. 81), potrivit procesului-verbal nr.01 a ședinței comisiei de licitație, fiind decisă adjudecarea de către Nicolae Barbaroș a bunului cadastral (vol.I, f.d. 76-79), iar prin Decizia nr. 04/10, din 25 august 2023, fiind confirmate rezultatele licitației (vol.I, f.d.74).
100. Urmare a cărui fapt, la 23 noiembrie 2023, între UAT Ialoveni și Nicolae Barbaroș a fost încheiat contractul de vânzare cumpărare al terenului (vol.I, f.d.67-72).
101. Așadar, la 05 noiembrie 2024, după primirea dosarului administrativ, Vitalie Gorea a înaintat prezenta cerere de chemare în judecată în materia contenciosului administrativ, prin care a solicitat:
- Admiterea prezentei cereri;
- Anularea cu efect retroactiv a Deciziei Consiliului orășenesc Ialoveni nr. 02/21/02, din 28 mai 2021;
- Anularea cu efect retroactiv a Deciziei Consiliului orășenesc Ialoveni nr. 03/24, din 07 septembrie 2022;
- Anularea cu efect retroactiv a Decizie Consiliului orășenesc Ialoveni cu nr. 04/10, din 25 august 2023.
102. Prin cererea de alăturare, terțul Șutchevici Veaceslav și Șutchevici Lilia au înregistrat cerințe identice celor formulate de reclamant.

103. Instanța, analizând temeiurile de fapt și de drept invocate de reclamant în susținerea cererii de chemare în judecată, cu referire la Decizia Consiliului orășenesc Ialoveni nr. 02/31/03 privind delimitarea terenului proprietate publică, constată că prin actul administrativ contestat a fost delimitat terenul cu numărul cadastral *****, în cadrul unei proceduri administrative desfășurate în temeiul normelor legale speciale ce reglementează delimitarea bunurilor proprietate publică.
104. În acest sens, instanța reține că procedura de delimitare a fost realizată în baza prevederilor Legii nr. 29 din 05 aprilie 2018 privind delimitarea proprietății publice, act normativ care stabilește cadrul juridic de identificare, delimitare și înregistrare a bunurilor ce aparțin statului și unităților administrativ-teritoriale. Potrivit art. 8 din legea menționată, proprietatea unităților administrativ-teritoriale se constituie din totalitatea bunurilor imobile proprietate publică amplasate pe teritoriul administrativ al acestora, care la data intrării în vigoare a Legii nr. 523/1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale se aflau în administrarea, gestiunea sau folosința autorităților administrației publice locale, a instituțiilor subordonate acestora ori a întreprinderilor municipale, precum și din bunurile dobândite ulterior prin acte translative de proprietate, cu excepția celor expres prevăzute de lege.
105. Totodată, conform art. 11 alin. (1) din aceeași Lege, domeniul public al unităților administrativ-teritoriale este constituit din bunurile proprietate publică stabilite de legislația în vigoare, precum și din alte bunuri de uz sau de interes public local, iar art. 12 alin. (2) reglementează categoriile de bunuri care fac parte din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale de nivelul întâi. Aceste dispoziții demonstrează că legiuitorul a instituit un mecanism expres prin care autoritățile publice locale sunt abilitate să identifice, delimiteze și evidențieze bunurile aflate în patrimoniul lor, inclusiv prin formarea și înregistrarea terenurilor proprietate publică.
106. De asemenea, instanța observă că procedura de delimitare nu a fost realizată arbitrar, ci în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 63/2019 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică, act normativ care detaliază etapele procedurale, documentația tehnică necesară și competențele autorităților implicate în procesul de delimitare. Prin urmare, emiterea Deciziei Consiliului orășenesc Ialoveni nr. 02/31/03 reprezintă rezultatul unei proceduri expres prevăzute de lege, desfășurate în limitele competenței materiale conferite autorității publice locale.
107. În aceste circumstanțe, instanța reține că procedura inițiată și finalizată de autoritatea publică pârâtă a fost reglementată și realizată în condițiile legii, nefiind identificate elemente care să demonstreze depășirea competențelor legale ori exercitarea abuzivă a dreptului discreționar conferit acesteia. Dimpotrivă, actele administrate la dosar relevă că autoritatea publică locală și-a exercitat atribuțiile legale în materia administrării patrimoniului public, atribuții care îi revin în mod exclusiv în limitele autonomiei locale garantate de Lege.
108. Sub acest aspect, instanța relevă că potrivit art. 14 alin. (2) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, consiliul local exercită competențe privind administrarea și gestionarea bunurilor proprietate publică ale unității administrativ-teritoriale. Or, administrarea patrimoniului public presupune nu doar conservarea bunurilor existente, ci și identificarea, delimitarea, evidența și reglementarea juridică a acestora, astfel încât autoritatea publică locală dispune de dreptul și obligația legală de a adopta decizii referitoare la bunurile ce fac parte din patrimoniul său.
109. Prin urmare, instanța conchide că autoritatea publică pârâtă avea deplina competență legală de a adopta actul administrativ contestat și de a efectua modificările administrative

necesare delimitării terenului proprietate publică, inclusiv formarea și înregistrarea acestuia conform normelor speciale incidente. Mai mult decât atât, din materialele cauzei rezultă că anterior adoptării deciziei contestate, proiectul actului administrativ a parcurs toate etapele procedurale obligatorii prevăzute de legislație, fiind examinat și avizat de comisiile consultative de specialitate constituite în cadrul Consiliului, aspect ce confirmă respectarea procedurii decizionale.

110. Referitor la argumentul reclamantului potrivit căruia, pentru formarea terenului delimitat, ar fi fost preluată o anumită suprafață din terenul aferent drumului, astfel încât să fie atinsă suprafața de 0,044 ha, instanța apreciază că această susținere nu este aptă să demonstreze nelegalitatea actului administrativ contestat. Or, chiar presupunând existența unei asemenea ajustări tehnice în procesul de delimitare, reclamantul nu a demonstrat în ce mod aceasta ar fi afectat un drept subiectiv sau un interes legitim privat protejat de lege. Mai mult ajustarea tehnică la cerințele impuse de condițiile minime stabilite în acest sens, referitor la limita de suprafață, nu este interzisă prin Lege, în condițiile în care această opțiune nu a afectat o altă proprietate, decât ce a pârâtului. Zona la care apelat pârâtul în vederea extinderii criteriului de spațiu, nu a fost stabilită ca fiind interzisă, prin aceasta nu s-a generat limitări de accese, astfel încât situația să genereze o interdicție în acest sens. Prin urmare, o atare acțiune chiar și derulată de pârât nu este pe măsură să afecteze legalitatea procesului de delimitare, și nici să afecteze competența, discreția și dreptul părții pârâte la auto administrarea propriului domeniu.

111. De asemenea, instanța apreciază critic și susținerile reprezentantului reclamantului referitoare la faptul că terenul delimitat nu ar întruni anumite condiții minime de adâncime și că forma sa neregulată, descrisă ca fiind triunghiular-poligonală, nu ar permite utilizarea acestuia ca lot independent destinat construcțiilor.

112. În primul rând, instanța observă că aceste afirmații nu sunt însoțite de indicarea unor dispoziții legale, normative sau tehnice concrete care să stabilească în mod expres existența unor dimensiuni minime obligatorii de adâncime aplicabile terenului litigios ori care să interzică formarea unui lot independent pe considerentul că acesta are o configurație geometrică neregulată.

113. Or, potrivit principiului disponibilității și sarcina probei, partea care invocă existența unei încălcări a legii este obligată să indice norma juridică pretins încălcată și să demonstreze în ce mod situația de fapt contravine acesteia. Simpla exprimare a unei opinii privind caracterul pretins necorespunzător al formei terenului nu poate fi asimilată unei demonstrații juridice a nelegalității actului administrativ contestat.

114. Instanța remarcă faptul că legislația funciară și cea privind cadastrul bunurilor imobile nu consacră, ca regulă generală, obligația ca toate terenurile să aibă o formă geometrică regulată ori rectangulară pentru a putea exista ca bunuri imobile distincte. În practică, numeroase terenuri rezultate din procese de delimitare, reorganizare cadastrală sau particularități geografice au forme neregulate, fără ca această împrejurare să afecteze existența lor juridică ori posibilitatea de a constitui obiect al raporturilor juridice.

115. Totodată, reprezentantul reclamantului nu a prezentat vreun aviz tehnic, expertiză judiciară, concluzie a unei autorități competente în domeniul urbanismului sau orice alt mijloc de probă apt să demonstreze că terenul în litigiu nu ar putea fi valorificat conform destinației sale ori că acesta ar fi impropriu pentru edificarea unor construcții în condițiile legislației aplicabile.

116. În lipsa unor asemenea probe, instanța nu poate substitui concluziile unor specialiști în domeniul amenajării teritoriului sau urbanismului prin simple aprecieri formulate de părți în cadrul procesului. Or, aspectele referitoare la posibilitățile tehnice de edificare a unor construcții

pe un teren determinat presupun cunoștințe de specialitate și urmează a fi demonstrate prin mijloace de probă corespunzătoare, iar nu prin simple afirmații nesusținute probator.
117. Mai mult, chiar dacă terenul ar avea o configurație geometrică atipică sau neregulată, această împrejurare nu echivalează automat cu imposibilitatea juridică ori tehnică de utilizare a acestuia și nici nu demonstrează, prin ea însăși, nelegalitatea procedurii de delimitare ori a actelor administrative contestate.
118. În consecință, instanța apreciază că susținerile reclamantului referitoare la forma terenului și la pretinsa necorespundere a dimensiunilor acestuia nu sunt susținute prin probe pertinente și concludente și nu identifică nicio normă legală încălcată de autoritatea publică în procesul de delimitare, motiv pentru care acestea urmează a fi respinse ca neîntemeiate.
119. Instanța observă că atât terenul delimitat, cât și suprafața despre care reclamantul afirmă că ar fi fost inclusă în cadrul acestuia, aparțin patrimoniului public al aceleiași unități administrativ-teritoriale. În consecință, operațiunile de reorganizare, delimitare sau evidență cadastrală realizate în interiorul patrimoniului public local nu pot fi considerate, prin ele însele, o vătămare a drepturilor unei persoane, în lipsa demonstrării unei atingeri concrete aduse situației juridice a acesteia.
120. Mai mult, din perspectiva contenciosului administrativ, simpla nemulțumire față de oportunitatea unei măsuri administrative nu poate constitui un temei suficient pentru anularea unui act administrativ, atât timp cât legalitatea acestuia nu este afectată. Modul de gestionare și utilizare a bunurilor proprietate publică aparține sferei de apreciere a autorității publice locale, iar instanța nu poate substitui aprecierea autorității competente cu propria apreciere asupra oportunității măsurilor adoptate, în lipsa unor încălcări ale normelor legale.
121. În ceea ce privește argumentul reclamantului referitor la stabilirea modului de folosință a terenului delimitat, instanța reține că acesta este, de asemenea, neîntemeiat. Astfel, potrivit Ordinului Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 17 din 19 mai 2021 privind aprobarea Clasificatorului terenurilor după categoria de destinație și folosință, terenurile amplasate în intravilanul localităților sunt încadrate în terenuri destinate locuinței.
122. În aceste condiții, atribuirea modului de folosință „pentru construcții” în cadrul procedurii de delimitare reprezintă o consecință firească a aplicării normelor tehnice și cadastrale în vigoare și nu rezultatul unei opțiuni arbitrare a autorității publice locale. Autoritățile administrației publice locale sunt obligate să respecte clasificările și regulile stabilite de autoritățile publice centrale de specialitate, neavând posibilitatea de a ignora sau modifica unilateral cadrul normativ aplicabil.
123. Suplimentar, instanța constată că dosarul administrativ conține suficiente înscrisuri care confirmă respectarea etapelor procedurale aferente delimitării terenului. Astfel, la materialele cauzei este anexat raportul lucrării privind delimitarea în mod selectiv a terenului, întocmit de SRL „Caser Company” (vol.I, f.d. 205), precum și documentația tehnică aferentă procesului de delimitare, inclusiv actele și materialele care au stat la baza adoptării deciziei contestate.
124. Prin urmare, examinând ansamblul probelor administrate, instanța nu identifică elemente care să demonstreze încălcarea procedurii legale de delimitare, depășirea competențelor autorității emitente sau afectarea unui drept ori interes legitim al reclamantului. În consecință, argumentele invocate de acesta nu sunt de natură să răstoarne prezumția de legalitate de care beneficiază actul administrativ contestat și nu justifică anularea Deciziei Consiliului orășenesc Ialoveni nr. 02/31/03 privind delimitarea terenului proprietate publică.
125. **Cu referire la argumentele reclamantului privind pretinsa nelegalitate a Deciziilor Consiliului orășenesc Ialoveni nr. 03/24 din 07 septembrie 2022 cu privire la expunerea la**

licitație publică a terenului și nr. 04/10 din 25 august 2023 cu privire la aprobarea rezultatelor licitației cu strigare, instanța apreciază aceste susțineri ca fiind neîntemeiate și lipsite de suport probator suficient.

126. În primul rând, instanța reține că Decizia Consiliului orășenesc Ialoveni nr. 03/24 din 07 septembrie 2022 constituie un act administrativ prin care autoritatea deliberativă locală a inițiat procedura legală de valorificare a unui bun imobil aflat în proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale. Emiterea unui asemenea act reprezintă expresia atribuțiilor conferite de lege autorității administrației publice locale în vederea administrării și gestionării patrimoniului public aflat în proprietatea locală.

127. Sub acest aspect, instanța observă că autoritatea pârâtă a acționat în limitele competenței sale materiale și teritoriale, competență derivată din prevederile art. 14 din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, care atribuie consiliului local prerogativa de a decide asupra administrării, concesionării, dării în folosință, înstrăinării și valorificării bunurilor aparținând domeniului public și privat al unității administrativ-teritoriale. Totodată, la momentul adoptării deciziei respective, erau incidente și prevederile art. 4 alin. (2) din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, precum și tarifele stabilite în anexa legii, norme care reglementau expres mecanismul de determinare a valorii și procedura de înstrăinare a terenurilor proprietate publică.

128. Prin urmare, instanța constată că decizia contestată nu reprezintă un act arbitrar și nici unul adoptat cu depășirea competențelor legale, ci un act administrativ emis în executarea atribuțiilor conferite de lege autorității publice locale, în vederea declanșării unei proceduri de licitație publică reglementate expres de cadrul normativ incident.

129. În continuare, instanța remarcă faptul că procedura care a precedat adoptarea deciziilor contestate se circumscrie regulilor instituite prin Hotărârea Guvernului nr. 63 din 11 februarie 2019 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică. Contrar afirmațiilor reclamantului, materialele cauzei nu relevă existența unor încălcări ale etapelor administrative obligatorii sau ale procedurilor prevăzute de legislația aplicabilă.

130. Dimpotrivă, din analiza înscrisurilor administrate rezultă că autoritatea publică locală a parcurs succesiv toate etapele necesare pentru valorificarea terenului proprietate publică, începând cu delimitarea și identificarea bunului, stabilirea prețului inițial de expunere, publicarea informației privind desfășurarea licitației și finalizând cu aprobarea rezultatelor acesteia. În asemenea circumstanțe, instanța constată că Decizia nr. 03/24 privind expunerea terenului la licitație și Decizia nr. 04/10 privind aprobarea rezultatelor licitației constituie acte administrative adoptate în cadrul unui proces legal și transparent de administrare a patrimoniului public.

131. Mai mult decât atât, instanța observă că reclamantul nu a indicat în mod concret care anume dispoziții legale ar fi fost încălcate la emiterea fiecăreia dintre deciziile contestate și nici nu a demonstrat existența unor vicii procedurale ori materiale care să afecteze validitatea acestora. Simpla exprimare a dezacordului față de rezultatul procedurii administrative nu este suficientă pentru a justifica anularea actelor administrative, în lipsa demonstrării unor încălcări efective ale normelor imperative aplicabile.

132. În ceea ce privește argumentul reclamantului referitor la pretinsa încălcare a prevederilor Legii nr. 8/2023 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, instanța îl apreciază ca fiind lipsit de relevanță juridică pentru soluționarea cauzei.

133. Astfel, instanța reține că Legea nr. 8/2023 a intrat în vigoare la data de 18 martie 2023, în timp ce Decizia nr. 03/24 privind expunerea terenului la licitație a fost adoptată la data de 07

septembrie 2022. Potrivit principiului fundamental al neretroactivității legii civile și administrative, consacrat atât de legislația națională, cât și de principiile generale de drept, legalitatea unui act administrativ urmează a fi apreciată prin raportare la normele juridice aflate în vigoare la momentul emiterii acestuia.

134. Prin urmare, autoritatea publică locală nu putea fi obligată să respecte dispozițiile unei legi care nu exista și nu producea efecte juridice la data adoptării deciziei contestate. În consecință, invocarea unor prevederi legislative ulterioare nu poate constitui temei pentru constatarea nelegalității unui act administrativ emis anterior intrării acestora în vigoare.

135. De asemenea, instanța apreciază ca nefondată susținerea reclamantului referitoare la expirarea termenului de valabilitate al raportului de evaluare utilizat în cadrul procedurii de licitație. Sub acest aspect, instanța reține că la materialele dosarului este anexat raportul de evaluare a terenului (vol. I, f.d. 87), document care a servit drept bază pentru determinarea valorii bunului și a prețului de expunere la licitație. Reclamantul susține că raportul respectiv și-ar fi pierdut valabilitatea prin depășirea termenului de un an de la data întocmirii.

136. Instanța nu poate reține această argumentare. Potrivit actualelor prevederi ale art. 77 alin. (3) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, actele de dispoziție asupra bunurilor proprietate publică ale unităților administrativ-teritoriale pot fi încheiate în termen de până la doi ani de la data întocmirii raportului de evaluare. Chiar dacă această normă nu era expres prevăzută la momentul adoptării deciziei inițiale, modificările legislative ulterioare demonstrează opțiunea clară a legiuitorului de a considera rezonabil și suficient un termen de doi ani pentru utilizarea raportului de evaluare în procedurile de valorificare a patrimoniului public.

137. În aceste condiții, instanța nu poate identifica existența vreunui viciu de legalitate derivat din simpla împrejurare că procedura de licitație s-a desfășurat ulterior întocmirii raportului de evaluare, în lipsa unei dispoziții legale imperative care să fi interzis utilizarea acestuia în perioada respectivă.

138. Totodată, examinând actele și înscrisurile anexate la dosar, instanța constată că procedura de organizare și desfășurare a licitației a respectat cerințele impuse de legislația specială aplicabilă la data emiterii lor.

139. Astfel, la materialele cauzei se regăsesc raportul de evaluare a terenului (vol. I, f.d. 87), borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului (vol. I, f.d. 95), dovada publicării anunțului privind licitația în Monitorul Oficial al Republicii Moldova (vol. I, f.d. 85), cererea de participare depusă de Nicolae Barbaroș, ordinele de încasare, ce confirmă achitarea acontului în cuantum de 10% din prețul inițial, precum și plata taxei de participare (vol. I, f.d. 81–84).

140. Analizate în ansamblu, aceste înscrisuri confirmă respectarea exigențelor procedurale prevăzute de lege pentru organizarea și desfășurarea licitației publice, concluziile acestora fiind reflectate în procesul-verbal nr. 01 privind rezultatele licitației din 27 iunie 2023 (vol. I, f.d. 80), document care a stat ulterior la baza adoptării Deciziei nr. 04/10 din 25 august 2023 privind aprobarea rezultatelor licitației.

141. În sfârșit, instanța apreciază ca neîntemeiat și argumentul reclamantului referitor la faptul că licitația ar fi fost desfășurată la o dată diferită de cea indicată în anunțul publicat în Monitorul Oficial. Instanța observă că legislația incidentă nu instituie obligația publicării în Monitorul Oficial a fiecărei operațiuni sau etape procedurale desfășurate în cadrul procesului de licitație. Rolul publicării anunțului este de a informa publicul interesat cu privire la inițierea procedurii și de a asigura accesul nediscriminatoriu la participare. Or, această finalitate a fost realizată, fiind stabilit și termenul-limită pentru depunerea cererilor de participare.

142. În lipsa demonstrării unui prejudiciu concret cauzat participanților ori a excluderii unor persoane interesate de la procedura de licitație, simpla invocare a desfășurării unor etape procedurale la o dată diferită de cea estimată inițial nu este de natură să atragă nulitatea procedurii și nici anularea actelor administrative subsecvente. Mai mult, reclamantul nu a demonstrat în ce mod pretinsa modificare a termenului procedural de efectuare a licitației ar fi afectat concurența, transparența sau rezultatul licitației.
143. Prin urmare, instanța concluzionează că procedura de expunere la licitație și cea de aprobare a rezultatelor licitației au fost realizate cu respectarea cadrului normativ aplicabil, iar argumentele invocate de reclamant nu sunt de natură să răstoarne prezumția de legalitate de care beneficiază actele administrative contestate.
144. Mai mult decât atât, din analiza materialelor dosarului, instanța constată că procedura de organizare și desfășurare a licitației publice a fost realizată cu respectarea exigențelor stabilite de cadrul normativ aplicabil, iar activitatea comisiei de licitație nu relevă existența unor abateri care ar putea afecta legalitatea rezultatelor obținute.
145. În acest sens, instanța reține că atribuțiile comisiei de licitație au constat în verificarea cererilor depuse de persoanele interesate, examinarea eligibilității participanților, verificarea întrunirii condițiilor de participare și consemnarea etapelor procedurale în actele întocmite pe parcursul desfășurării licitației. Din actele cauzei nu rezultă că membrii comisiei ar fi admis derogări de la condițiile de participare stabilite prin lege sau că ar fi aplicat în mod diferențiat criteriile de admitere a participanților.
146. Dimpotrivă, înscrisurile anexate la dosar demonstrează că toate cererile depuse până la expirarea termenului stabilit au fost examinate în condiții de egalitate, iar verificarea documentelor prezentate de participanți a fost realizată prin raportare la cerințele expres prevăzute de legislația specială și de regulamentul care guverna procedura de licitație. Totodată, procesul-verbal întocmit de comisia de licitație reflectă în mod succesiv și obiectiv evenimentele care au avut loc în cadrul procedurii, oferind o imagine clară asupra etapelor parcurse și asupra măsurilor adoptate de către organul competent.
147. Instanța acordă relevanță deosebită procesului-verbal întocmit de comisie, întrucât acesta reprezintă actul oficial prin care sunt consemnate constatările și deciziile adoptate pe parcursul procedurii de licitație. Din conținutul acestuia rezultă cu certitudine că pentru bunul imobil care formează prin prisma Deciziilor contestate, obiectul prezentului litigiu, au fost înregistrate două cereri de participare la licitație. Totodată, din același proces-verbal rezultă că unul dintre participanți, și anume „ProfactConstruct” SRL, nu a fost admis la etapa licitării, fiind descalificat ca urmare a neîndeplinirii uneia dintre condițiile obligatorii de participare, și anume neachitarea taxei de participare prevăzute de regulament (vol. I, f.d. 78).
148. În asemenea circumstanțe, instanța apreciază că măsura adoptată de comisie nu poate fi calificată drept arbitrară sau discriminatorie, ci constituie aplicarea directă a prevederilor pct. 22 din Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136/2009, care stabilește expres condițiile obligatorii pe care trebuie să le întrunească persoanele interesate de participarea la licitație. În măsura în care un participant nu întrunește una dintre cerințele imperative prevăzute de regulament, comisia nu doar că este îndreptățită, ci este obligată să refuze admiterea acestuia, pentru a asigura legalitatea și egalitatea procedurii.
149. Prin urmare, excluderea persoanei juridice menționate nu reprezintă o abatere procedurală, ci dimpotrivă, constituie expresia respectării stricte a cadrului normativ aplicabil, neexistând indicii că persoanei respective i-ar fi fost impuse condiții suplimentare sau că ar fi fost tratată diferit față de ceilalți participanți.

150. De asemenea, instanța reține că și în ceea ce privește stabilirea pasului de licitare au fost întocmite și consemnate actele necesare, conform cerințelor regulamentare. Materialele dosarului nu relevă existența unor obiecții formulate de participanți în cadrul procedurii și nici nu demonstrează că pasul de licitare ar fi fost stabilit cu încălcarea normelor incidente. În lipsa unor probe contrare, instanța nu poate prezuma existența unor neregularități și urmează să acorde eficiență prezumției de legalitate de care beneficiază actele administrative și documentele întocmite de comisia de licitație în exercitarea atribuțiilor sale.
151. În ceea ce privește criticile reclamantului referitoare la Raportul de evaluare nr. AB 29/22-5, instanța apreciază că acestea nu sunt de natură să demonstreze nelegalitatea actelor administrative contestate.
152. Sau, instanța observă că raportul respectiv a fost întocmit în contextul procedurii de valorificare a terenului proprietate publică, fiind solicitat și elaborat în conformitate cu cerințele legislației incidente privind prețul normativ și procedura de înstrăinare a terenurilor. Totodată, raportul a fost elaborat de către un evaluator competent, autorizat să desfășoare asemenea activități, iar la data întocmirii și utilizării sale acesta reprezenta documentul oficial prin care putea fi determinată valoarea bunului supus licitației.
153. Instanța subliniază că, în cadrul controlului de legalitate exercitat asupra actelor administrative contestate, nu este suficientă simpla afirmare a faptului că valoarea de piață a unui bun ar fi fost diferită de cea stabilită prin raportul de evaluare. Pentru a răsturna prezumția de validitate a unui asemenea înscris oficial este necesară demonstrarea unor vicii concrete de legalitate privind elaborarea sa, încălcarea metodologiilor obligatorii de evaluare ori constatarea unor neregularități prin acte emise de autoritățile competente.
154. Or, în cauza dedusă judecății, reclamantul nu a prezentat asemenea probe. Nu rezultă că raportul de evaluare ar fi fost anulat, suspendat, contestat cu succes în proceduri speciale sau că asupra acestuia ar exista concluzii ale unor organe competente care să constate încălcări ale legislației în domeniul evaluării bunurilor imobile.
155. Mai mult, chiar dacă s-ar admite ipotetic că valoarea de piață a terenului ar fi fost diferită de cea stabilită prin raportul de evaluare, o asemenea împrejurare nu conduce automat la concluzia nelegalității procedurii administrative. Ceea ce urmează a fi verificat de instanță este dacă autoritatea publică a utilizat instrumentele și documentele prevăzute de lege la momentul adoptării actelor administrative, iar nu dacă ulterior ar putea exista opinii divergente cu privire la valoarea economică a bunului.
156. În acest context, instanța observă că înscrisul anexat de reclamant la materialele dosarului (vol. I, f.d. 28), prin care se indică faptul că valoarea terenului s-ar situa între 300 000 și 400 000 lei, nu poate fi asimilat unui raport de evaluare realizat potrivit cerințelor legale. Acesta nu conține elementele necesare pentru a permite verificarea metodologiei utilizate, a criteriilor de apreciere aplicate, a datelor de comparație avute în vedere și nici a altor parametri tehnici care au stat la baza concluziilor formulate.
157. Totodată, instanța constată că înscrisul respectiv nu oferă suficiente informații pentru a permite compararea sa cu Raportul de evaluare nr. AB 29/22-5 și nu demonstrează că evaluatorul desemnat de autoritatea publică ar fi încălcat normele legale incidente. De asemenea, documentul anexat de reclamant nu combate în mod efectiv concluziile raportului oficial și nu poate constitui, prin el însuși, un temei suficient pentru invalidarea procedurii de licitație.
158. În consecință, instanța apreciază că actele prezentate de reclamant, inclusiv înscrisul de la vol. I, f.d. 15 și documentul anexat la vol. I, f.d. 28, nu sunt apte să afecteze prezumția de

legalitate a raportului de evaluare utilizat de autoritatea publică și nici să demonstreze existența unor vicii care să atragă nulitatea actelor administrative contestate.
159. Prin urmare, constatând că procedura de organizare și desfășurare a licitației a fost realizată cu respectarea prevederilor legale aplicabile, că participanții au fost verificați în conformitate cu regulile stabilite de regulament, că raportul de evaluare utilizat de autoritate a fost întocmit de un subiect competent și că nu au fost demonstrate încălcări susceptibile de a afecta validitatea procedurii, instanța ajunge la concluzia că Decizia privind aprobarea rezultatelor licitației constituie expresia finală a unei proceduri administrative desfășurate legal.
160. Astfel, Decizia Consiliului orășenesc Ialoveni privind confirmarea și aprobarea rezultatelor licitației reprezintă actul prin care autoritatea deliberativă a valorificat concluziile procedurii desfășurate anterior și a exercitat atribuțiile conferite de legislația aplicabilă și de regulamentul special incident. Actul respectiv a fost adoptat în limitele competenței legale a Consiliului, în baza documentelor întocmite pe parcursul procedurii și fără a fi identificate circumstanțe care să demonstreze existența unor vicii de legalitate.
161. Mai mult, instanța observă că, pe lângă argumentele deja analizate și respinse, reclamantul nu a invocat alte motive concrete care să pună în discuție legalitatea Deciziei nr. 04/10 din 25 august 2023, iar din cercetarea materialelor dosarului instanța nu a identificat din oficiu alte împrejurări susceptibile să atragă anularea acesteia.
162. În consecință, instanța concluzionează că atât procedura de licitare, cât și actul administrativ de aprobare a rezultatelor acesteia au fost adoptate cu respectarea normelor legale aplicabile, motiv pentru care argumentele formulate de reclamant nu pot fi primite, iar pretențiile privind anularea acestor acte administrative urmează a fi respinse ca neîntemeiate.
163. În ceea ce privește cererea de alăturare la acțiune formulată de terțul Veaceslav Șutchevici, instanța reține că aceasta are un caracter accesoriu față de argumentele și solicitările deduse judecății de către reclamant și este condiționată de existența și temeinicia acțiunii în susținerea căreia a fost formulată.
164. Instanța observă că instituția alăturării presupune susținerea poziției procesuale a uneia dintre părți și participarea în proces în vederea promovării acelorași interese juridice urmărite prin acțiunea principală. Prin natura sa juridică, o asemenea intervenție nu are un caracter autonom în raport cu obiectul litigiului, ci urmărește sprijinirea argumentelor și pretențiilor formulate de partea în favoarea căreia terțul a ales să participe în proces.
165. În cauza dedusă judecății, Veaceslav Șutchevici a formulat cererea de alăturare în susținerea poziției procesuale a reclamantului, invocând aceleași circumstanțe de fapt și de drept care, în opinia sa, ar fi justificat admiterea acțiunii și anularea actelor administrative contestate. Astfel, interesele procesuale urmărite de terț sunt strâns legate de soluția care urmează a fi pronunțată asupra pretențiilor principale ale reclamantului.
166. În aceste condiții, odată ce pretențiile principale formulate de reclamant au fost apreciate ca neîntemeiate și au fost respinse integral, instanța constată că nu mai există niciun temei juridic care să justifice admiterea cererii de alăturare formulate de terțul Veaceslav Șutchevici. Admiterea unei asemenea cereri ar presupune, în mod implicit, validarea argumentelor și susținerilor reclamantului, argumente care au fost deja examinate și respinse prin considerentele prezentei hotărâri.
167. Mai mult, instanța reține că terțul nu a formulat pretenții distincte și autonome față de cele invocate de reclamant și nici nu a indicat circumstanțe suplimentare care să impună o analiză separată sub aspectul legalității actelor administrative contestate. Poziția procesuală a

acestuia s-a limitat la susținerea cererii de chemare în judecată și la reiterarea motivelor invocate de reclamant, motive care au fost examinate și apreciate ca neîntemeiate.
168. Prin urmare, având în vedere caracterul accesoriu al cererii de alăturare, dependența acesteia de soarta juridică a acțiunii principale și concluzia instanței privind lipsa de temeinicie a argumentelor invocate de reclamant, instanța apreciază că și cererea formulată de terțul Veaceslav Șutchevici urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.
169. În final, instanța reține că exigența existenței unei vătămări concrete și a unui interes legitim personal pentru contestarea unui act al autorității publice este compatibilă și cu jurisprudența constantă a CtEDO.
170. Astfel, Curtea a statuat că mecanismul Convenției nu consacră dreptul de a formula o *actio popularis*, iar o persoană nu poate pretinde examinarea legalității unui act normativ sau administrativ exclusiv din perspectiva unui interes general, fără a demonstra că este afectată în mod direct de măsura contestată. În cauza *Centre for Legal Resources în numele lui Valentin Câmpeanu c. României (Marea Cameră)*, Curtea a reiterat că sistemul Convenției nu permite formularea unor acțiuni abstracte privind pretinse încălcări ale legii și că reclamantul trebuie să demonstreze existența unei atingeri concrete aduse drepturilor sale (par. 101).
171. În același sens, Curtea a reținut în cauza *Burden c. Regatului Unit (Marea Cameră)* că noțiunea de „victimă" prevăzută de art. 34 din Convenție impune existența unei afectări directe și personale a reclamantului prin măsura contestată (par. 33-34), iar în cauza *Tănase c. Moldovei (Marea Cameră)* a subliniat că simpla dezaprobare a unei măsuri legislative sau administrative nu este suficientă, fiind necesară demonstrarea faptului că persoana face parte din categoria celor afectați în mod direct de actul respectiv (par. 104).
172. Prin urmare, în lipsa demonstrării unei vătămări concrete a drepturilor sau intereselor legitime ale reclamantului, susținerile acestuia referitoare la pretinse deficiențe tehnice ale procesului de delimitare ori la caracteristicile geometrice ale terenului nu pot constitui, prin ele însele, temei pentru anularea actelor administrative contestate.
173. Respectiv, având în vedere că legalitatea procedurii de delimitare a terenului, a procedurii de licitație publică și a actelor administrative subsecvente a fost confirmată în cadrul examinării judecătorești, iar reclamantul nu a demonstrat existența unor încălcări ale normelor legale care să justifice intervenția instanței de contencios administrativ, aceasta concluzionează că acțiunea înaintată este neîntemeiată și urmează a fi respinsă integral, inclusiv cererile accesorii formulate în susținerea acesteia.

DISPOZITIVUL:

174. În conformitate cu prevederile art. 219, art.224 alin. (1) lit. f) Cod administrativ, art. 225 - 226, 232 Cod administrativ, instanța de judecată –

H O T Ă R Ă Ș T E:

Cererea reclamantului *Vitalie Gorea împotriva Consiliului şi Primăriei or. Ialoveni, terţ Şutchevici Veaceslav, Şutchevici Lilia, Barbaroş Emilia și Barbaroş Nicolae cu privire la anularea cu efect retroactiv a actelor administrative, dar și cererea de alăturare a terțului Şutchevici Veaceslav* – **se resping ca fiind neîntemeiate.**

Se explică părților că instanța de judecată va întocmi hotărârea integrală dacă participanții la proces, în termen de 15 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii, solicită în mod expres acest lucru. Termenul de 15 zile este un termen de decădere.
Hotărârea este cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 de zile, de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Hîncești, sediul Central. Motivarea apelului se prezintă la instanța de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la instanța de judecată care a emis hotărârea contestată.

Judecător /semnat/ Maria Ganganu

Copia corespunde originalului,
Judecătorul Judecătoriei Hîncești
sediul Central Maria Ganganu