Dosarul nr. 3-7/23
2-23016314-32-3-02022023

H O T Ă R Â R E

Dispozitivul pronunțat la 26 noiembrie 2024 or. Ialoveni
Cereri de apel depuse la 26 noiembrie 2024 și 29 noiembrie 2024
Hotărârea motivată redactată la 24 decembrie 2024

Judecătoria Hîncești, sediul Ialoveni
Instanţa de judecată, compusă din:
Preşedintele şedinţei,
judecătorul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ Diana Corlăteanu
Grefierii Irina Bolduratu și Andrei Harbuz

examinând în ședință de judecată publică, acțiunea în contencios administrativ inițiată de Berehoi Alexei și Crețu Mihail, reprezentați de avocatul Macar Alexandru împotriva Primăriei, Primarului și Consiliului com. Lăpușna, r-nul Hîncești, Comisiei de licitație din cadrul Consiliului com. Lăpușna și Unității Administrativ Teritoriale Lăpușna, terți ÎI ,,Rotaru – Svetlana", SRL ,,Filpgrup-Trans" și Pîrău Gheorghe cu privire la anularea deciziei Comisiei de licitație din cadrul Consiliului local Lăpușna, materializată prin procesul-verbal nr. II.1/2002.2 din 8 decembrie 2022, prin care terenurile cu destinație pentru construcție, situate în extravilanul s. Lăpușna cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0682 ha și nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0067 ha, precum și terenul cu destinație agricolă, cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0925 ha, expuse la licitație cu strigare pentru 8 decembrie 2022, au fost scoase de la licitație, obligarea organizării și desfășurării licitației în condițiile existente la 8 decembrie 2022, conform anunțului publicat în Monitorul Oficial nr. 363-373 (8407-8417) din 18 noiembrie 2022 asupra loturilor cu nr. cadastrale *****, *****, *****, obligarea pârâților la informarea lui Berehoi Alexei și Crețu Mihail contra semnătură despre, locul, data și ora continuării licitației conform anunțului publicat în Monitorul Oficial nr. 363-373 (8407-8417) din 18 noiembrie 2022 asupra loturilor, anularea deciziei Consiliului local Lăpușna nr. 07/27 din 14 decembrie 2022 ,,Cu privire la examinarea cererilor parvenite din partea cetățenilor comunei Lăpușna",

și acțiunea în contencios administrativ inițiată de Elena Pîrău, reprezentată de avocatul Petru Coșleț împotriva Primăriei și Consiliului com. Lăpușna, r-nul Hîncești, Comisiei de licitație din cadrul Consiliului com. Lăpușna, terț Pîrău Gheorghe cu privire la anularea deciziei Consiliului local Lăpușna nr. 3.3.16 din 29 martie 2019 ,,Cu privire la înregistrarea bunului imobil și scoaterea la licitație publică", în partea scoaterii la licitație publică a terenului agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0067 ha, cale de comunicare,

A C O N S T A T A T :

La 1 februarie 2023, Berehoi Alexei, reprezentat de avocatul Macar Alexandru a depus la Judecătoria Hîncești cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei, Primarului și Consiliului com. Lăpușna, r-nul Hîncești, Comisiei de licitație din cadrul Consiliului com. Lăpușna și Unității Administrativ Teritoriale Lăpușna cu privire la anularea deciziei nr. 07/27 din 14 decembrie 2022 ,,Cu privire la examinarea cererilor parvenite din partea cetățenilor comunei Lăpușna" și a deciziei materializate, prin procesul-verbal nr. II.1/2002.2 din 8 decembrie 2022, prin care au fost scoase de la licitație, terenul cu destinație pentru construcție, situat în extravilanul s. Lăpușna, cu suprafața de 0,0682 ha, cu nr. cadastral ***** și terenul cu destinație agricolă, situat în extravilanul s. Lăpușna cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0925 ha, expuse la licitația cu strigare pentru 8 decembrie 2022, obligarea organizării și desfășurării licitației în condițiile existente la 8 decembrie 2022, conform anunțului publicat în Monitorul Oficial nr. 363-373 (8407-8417) din 18 noiembrie 2022, informarea despre data, locul și ora continuării licitației. (dosar nr. 3-7/23, vol.I)

Tot, la 1 februarie 2023, Crețu Mihail, reprezentat de avocatul Macar Alexandru a depus la Judecătoria Hîncești cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei, Primarului și Consiliului com. Lăpușna, r-nul Hîncești, Comisiei de licitație din cadrul Consiliului com. Lăpușna și Unității Administrativ Teritoriale Lăpușna cu privire la anularea deciziei nr. 07/27 din 14 decembrie 2022 ,,Cu privire la examinarea cererilor parvenite din partea cetățenilor comunei Lăpușna", a deciziei Comisiei de licitație, materializată prin procesul-verbal nr. II.1/2002.2 din 8 decembrie 2022, prin care a fost scos de la licitație, terenul cu destinație pentru construcție, situat în intravilanul s. Lăpușna, cu suprafața de 0,0067 ha, cu nr. cadastral *****, expusă la licitația cu strigare pentru 8 decembrie 2022, obligarea organizării și desfășurării licitației în condițiile existente la 8 decembrie 2022, conform anunțului publicat în Monitorul Oficial nr. 363-373 (8407-8417) din 18 noiembrie 2022, informarea despre data, locul și ora continuării licitației. (dosar nr. 3-8/23, vol.II)

Prin încheierea Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni din 13 martie 2023, s-au conexat cauzele civile, nr. 3-7/23 și nr. 3-8/23, pentru a fi examinate într-o singură procedură, atribuindu-i-se nr. 3-7/23. (f.d. 136-138, vol.I)

La 13 iunie 2023, Berehoi Alexei, reprezentat de avocatul Macar Alexandru a depus cerere de completare a acțiunii inițiale. (f.d. 203-210, vol.I)

Prin încheierea protocolară din 13 iunie 2023, au fost atrași în calitate de terți, ÎI „Rotaru Tatiana", SRL „Filgrup Trans" și Elena Pîrău. (f.d. 16-17, vol.III)

La 28 iunie 2023, în cadrul ședinței de judecată, Berehoi Alexei și Crețu Mihail, reprezentați de avocatul Macar Alexandru au depus cereri privind confirmarea expunerii în cererile depuse. (f.d. 31-33, vol.III)

Prin încheierea Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni din 14 august 2023 s-a admis cererea formulată de Pîrău Gheorghe cu privire la atragerea sa, în proces, în calitate de terț. S-a atras în proces, în calitate de terț, Pîrău Gheorghe. (f.d.128-131, vol.III)

La 11 septembrie 2023, Elena Pîrău a depus acțiune în contencios administrativ împotriva Primăriei și Consiliului com. Lăpușna, r-nul Hîncești cu privire la anularea deciziei Consiliului local Lăpușna cu privire la formarea bunului imobil cu nr. cadastral ***** și obligarea respectării prevederilor art.4 alin. (9) al Legii nr. 1308. (f.d. 2-5, vol.IV)

La 26 septembrie 2023, prin intermediul Secției de evidență și documentare procesuală, **Berehoi Alexei și Crețu Mihail, reprezentați de avocatul Macar Alexandru a depus cerere de completare a pretențiilor,** prin care a solicitat:

- anularea deciziei nr. 05/29 din 13 septembrie 2023 „Cu privire la examinarea cererilor, conform căror s-a modificat decizia nr. 5.1 din 11 iulie 2019, în privința terenului cu nr. cadastral ***** și conform căror s-a decis ca terenul cu nr. cadastral ***** să fie scos la vânzare la prețul normativ al pământului, unicul deținător de teren adiacent, și anume, deținătorului terenului cu nr. cadastral *****;

- anularea deciziei nr. 07/27 din 14 decembrie 2022 „Cu privire la examinarea cererilor parvenite din partea cetățenilor comunei Lăpușna";

- anularea deciziei materializate, prin procesul-verbal nr. II.1/2002.2 din 8 decembrie 2022, prin care au fost scoase de la licitație, terenul cu destinație pentru construcție, situat în extravilanul s. Lăpușna, cu suprafața de 0,0682 ha, cu nr. cadastral ***** și terenul cu destinație agricolă, situat în extravilanul s. Lăpușna cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0925 ha, expuse la licitația cu strigare pentru 8 decembrie 2022;

- obligarea organizării și desfășurării licitației în condițiile existente la 8 decembrie 2022, conform anunțului publicat în Monitorul Oficial nr. 363-373 (8407-8417) din 18 noiembrie 2022;

- anularea deciziei Comisiei de licitație, materializată prin procesul-verbal nr. II.1/2002.2 din 8 decembrie 2022, prin care a fost scos de la licitație, terenul cu destinație pentru construcție, situat în intravilanul s. Lăpușna, cu suprafața de 0,0067 ha, cu nr. cadastral *****, expusă la licitația cu strigare pentru 8 decembrie 2022;

- anularea deciziei Consiliului com. Lăpușna nr. 02/44 din 19 mai 2023 ,,Cu privire la examinarea cererilor parvenite de la ÎI ,,Rotaru Svetlana", SRL ,,Filgrup Trans", Pîrău Elena, consilier Taboră Ion", în partea punerii în sarcina Primarului com. Lăpușna să publice în Monitorul oficial un anunț, privind scoaterea la vânzare prin negocieri directe cu proprietarii terenurilor adiacente. (f.d. 138-141, vol.III)

Prin încheierea Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni din 9 octombrie 2023, s-a conexat cauza în contencios administrativ inițiată de Berehoi Alexei și Crețu Mihail, reprezentați de avocatul Macar Alexandru împotriva Primăriei, Primarului și Consiliului com. Lăpușna, r-nul Hîncești, Comisiei de licitație din cadrul Consiliului com. Lăpușna și Unității Administrativ Teritoriale Lăpușna cu privire la anularea actelor administrative **(dosar nr. 3-7/23),** cu cauza în contencios administrativ inițiată de Pîrău Elena împotriva Consiliului și Primăriei com. Lăpușna, r-nul Hîncești cu privire la anularea actului administrativ ce vizează formarea bunului imobil cu nr. cadastral ***** și obligarea pârâților să respecte prevederile art. 4 alin. (9) al Legii nr. 1308/97 **(dosar nr. 3-43/23),** pentru a fi examinate într-o singură procedură, atribuindu-i-se numărul manual **3-7/23. (f.d. 156-159, vol.III)**

La 26 ianuarie 2024, în cadrul ședinței de judecată, Pîrău Elena a depus cerere de concretizare a pretențiilor în acțiune, prin care a solicitat anularea pct. 1 din decizia Consiliului local Lăpușna nr. 5.6.6 din 28 septembrie 2018 cu privire la formarea bunului imobil din domeniul public al UAT Lăpușna, prin separare, cu modul de folosință cale de comunicare cu suprafața de 0,0069 ha (viitor număr cadastral *****), din bunul imobil din domeniul public al UAT Lăpușna, cu modul de folosință cale de comunicație, cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 2,0897 ha, anularea pct. 23 și 24 din decizia nr. 5.1 din 11 iulie 2019 cu privire la aprobarea planului cadastral și înregistrarea bunului imobil cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0067 ha și vânzarea terenului cu suprafața de 0,0069 ha, să nu fie admisă încălcarea prevederilor art. 4 alin. (9) al Legii nr. 1308. (f.d. 180-183, vol.III)

Ulterior, în cadrul ședinței de judecată din 1 aprilie 2024, Pîrău Elena, reprezentată de avocatul Petru Coșleț a depus cerere de concretizare a pretențiilor, prin care a solicitat anularea deciziei Consiliului com. Lăpușna nr. 3.3.16 din 29 martie 2019 ,,Cu privire la înregistrarea bunului imobil și scoaterea terenurilor la licitație publică", în partea scoaterii la licitație a bunului imobil cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0067 ha – cale de comunicare, a deciziei Consiliului local

Lăpușna nr. 12-7.1 din 21 decembrie 2019 ,,Cu privire la modificarea categoriei de destinație a terenului din cale de comunicație în teren pentru construcție", prin care bunul imobil nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0067 ha – cale de comunicare a fost modificat în teren de construcție", a deciziei Consiliului local Lăpușna nr. 03/35 din 1 iulie 2022 ,,Cu privire la scoaterea la licitație prin vânzarea terenurilor APL", în partea scoaterii la licitație a bunului imobil cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0067 ha, cu destinație pentru construcție. (f.d. 220-221, vol.III)

La 15 mai 2024, prin intermediul poștei electronice, ***avocatul Petru Coșleț, în interesele Elenei Pîrău a depus cerere de concretizare a pretențiilor, prin care a solicitat finalmente:*** *anularea deciziei Consiliului local Lăpușna nr. 3.3.16 din 29 martie 2019,,Cu privire la înregistrarea bunului imobil și scoaterea la licitație publică", în partea scoaterii la licitație a bunului imobil cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0067 ha – cale de comunicație. (f.d. 236, vol.III)*

În motivarea acțiunii, dar și în pledoarii, a indicat că acțiunea reclamanților urmează a fi declarată inadmisibilă, deoarece nu a fost respectată procedura prealabilă, iar acțiunea Elenei Pîrău urmează a fi admisă.

A susținut că, bunul imobil cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0067 ha – cale de comunicare, respectiv face parte din bunurile imobile ce constituie cale de acces, fapt confirmat prin nota informativă prezentată de membrul Comisiei de licitație a Consiliului com. Lăpușna, Taboră Ion, planul lotului, pct. 2 al procesului-verbal nr. 5 al ședinței extraordinare a Consiliului local Lăpușna din 11 iulie 2019, raportul de expertiză extrajudiciară nr. 184 din 30 octombrie 2023.

Or, conform Legii nr. 436, din domeniul public al UAT fac parte bunurile determinate de lege, precum și bunurile care, prin natura loc, sunt de uz sau interes public local. La categoria bunuri ale domeniului public de interes local pot fi raportate drumurile și străzile. Bunurile domeniului public de interes local sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile.

Așadar, deoarece bunul imobil cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0067 ha constituie cale de comunicare și se referă la bunul de uz public rezultă că, acesta poate fi înstrăinat sub nicio formă, inclusiv prin licitație publică.

Prin urmare, consideră reclamanta că, decizia Consiliului local Lăpușna nr.3.3.16 din 29 martie 2019 ,,Cu privire la înregistrarea bunului imobil și scoaterea la licitație publică", în partea scoaterii la licitație a bunului imobil cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0067 ha – cale de comunicare, este contrară legii imperative, este lovită de nulitate absolută.

În final, în ședința de judecată din 2 august 2024, ***reprezentantul lui Berehoi Alexei și Crețu Mihail, avocatul Macar Alexandru, a depus cerere finală de schimbare*** *faptică ce vizează abrogarea unor acte administrative individuale defavorabile, și anume*, a solicitat:

- anularea deciziei Comisiei de licitație din cadrul Consiliului local Lăpușna, materializată prin procesul-verbal nr. II.1/2002.2 din 8 decembrie 2022, prin care terenurile cu destinație pentru construcție, situate în extravilanul s. Lăpușna cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0682 ha și nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0067 ha, precum și terenul cu destinație agricolă, cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0925 ha, expuse la licitație cu strigare pentru 8 decembrie 2022, au fost scoase de la licitație;

- obligarea organizării și desfășurării licitației în condițiile existente la 8 decembrie 2022, conform anunțului publicat în Monitorul Oficial nr. 363-373 (8407-8417) din 18 noiembrie 2022 asupra loturilor cu nr. cadastrale *****, *****, *****;

- obligarea pârâților la informarea lui Berehoi Alexei și Crețu Mihail contra semnătură despre, locul, data și ora continuării licitației conform anunțului publicat în Monitorul Oficial nr. 363-373 (8407-8417) din 18 noiembrie 2022 asupra loturilor;

- anularea deciziei Consiliului local Lăpușna nr. 07/27 din 14 decembrie 2022 „Cu privire la examinarea cererilor parvenite din partea cetățenilor comunei Lăpușna". (f.d. 27-29, vol.V)

În motivarea acțiunii reclamanții au invocat că, la 18 noiembrie 2022, în Monitorul Oficial nr.363-373 (8407-8417), a fost publicat comunicatul Primăriei com. Lăpușna privind desfășurarea la 8 decembrie 2022 a licitației „cu strigare" pentru comercializarea și arenda unor terenuri.

Conform Hotărârii Guvernului nr. 136 din 10 februarie 2009 și condițiile de înregistrare, au depus cereri de participare la licitație, prezentând alăturat, copia buletinelor de identitate, dovada achitării taxei de înscriere și dovada introducerii acontului de 10% din prețul inițial.

La data stabilită pentru organizarea și desfășurarea licitației, Comisia de licitație din cadrul APL Lăpușna, i-a înmânat procesul-verbal cu nr.II.1/2022.2 din 8 decembrie 2022, prin care s-a dispus scoaterea unor bunuri de la licitație – cu referire la terenurile cu nr. cadastrale *****, ***** și *****, din motiv că s-a atestat pretinse carențe, care practic nu pot fi denotate din actul respectiv, acesta fiind semnat de 11 membri ai Comisiei.

Consideră decizia Comisiei de licitație din 8 decembrie 2022, materializată prin procesul-verbal nr. II.1/2022.2, ilegală, netemeinică, nemotivată și disproporțională, motiv pentru care solicită anularea acesteia și desfășurarea licitației în condițiile existente la data emiterii actului administrativ individual defavorabil de scoatere a bunului de la licitație, reieșind din ansamblul următoarelor motive și împrejurări.

Or, din conținutul actului administrativ rezultă că, scoaterea bunurilor de la licitație derivă din prezumția nerespectării normelor redate în propunerea membrului comisiei de licitație Taboră Ion, și anume, *din motivele nerespectării p. 9 art. 4 al legii 1308/1997 cu modificările ulterioare și Legea nr. 354/2024 art. 7 al 1 lit. b, f, h.”.*

Deși, Comisia pretinde a face trimiteri la actele normative enunțate, procesul-verbal nu motivează cum prin aceste prevederi își întemeiază decizia. Or, Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere nu prevede un temei similar și/sau apropiat celui reținut de Comisie pentru scoaterea bunului de la licitație, ceea că, soluția emisă este contrară Legii.

Conform art.21 din Codul administrativ, ce denotă că, autoritățile publice trebuie să acționeze în conformitate cu legea și alte acte normative, fiind interzisă limitarea exercitării drepturilor și a libertăților contrare legislației, în situația în care, actul normativ nu reglementează opțiunea dispusă de Comisie, procesul-verbal prin care se valorifică decizia de nulitate a licitației, devine dezonorantă în substanța sa.

Mai mult, având în susținere art. 22, 28, 29, 31 și 32 din Codul administrativ, Comisia era obligată să valorifice împrejurări și probatoriu menit să asigure eficiența procedurii administrative, însă în lipsa unor trimiteri la documente accesate/procesate și/sau operațiuni demarate/verificate în activitatea administrativă și cadru normativ însușit, este de natură să desființeze orice act administrativ individual defavorabil, care nu are la bază un temei legal sau un probatoriu analizat.

Contrar pct. 27 și 31 din Regulament, reiese lipsa unor acțiuni neconforme ale subsemnatului și respectiv, ne incidența unui asemenea temei și nu reține constatarea unor vicii ale procedurii de desfășurare a licitației, și implicit, însușirea acestui motiv.

Regulamentul arată circumstanțele în care licitația poate fi declarată nulă, și care la fel, nu pot fi angajate în această procedură. Or, reclamanții s-au înregistrat valabil prezența în calitate de participanți (punctul 20), și-a manifestat dorința de a participa și de a procura bunul (punctul 30), fiind excluse din câmpul de aplicare aceste motive de nulitate a licitației.

În concluzie, odată ce temeiurile prevăzute de Regulament cu privire la scoaterea bunului de la licitație și după caz, nulitatea licitației, nu se regăsesc în activitatea administrativă contestată, orice acțiune bazată pe alte temeiuri decât cele prevăzute, este ilegală.

Deși, Comisia de licitație susține scoaterea bunurilor de la licitație, menționez că Primăria com. Lăpușna în comunicatul său informativ distribuit publicării, nu a stabilit un careva viciu, mai mult ca atât nici vânzătorul efectiv, Consiliul com.

Lăpușna, nu a obiectat procesului de licitație, ceea ce denotă că particularitățile titlului se află la adăpostul securității Registrului de publicitate.

Prin urmare, expunerea și organizarea licitației de către titularul dreptului, arată calificarea corespunzătoare și regimul juridic al bunurilor în integritatea sa.

În această manieră a pretinsei desfășurări de licitație și „anulării" acesteia în rezultatul apariției participanților incomozi contrar prevederilor legii și procedurii stabilite prin Hotărârea Guvernului nr.136 din 10 februarie 2009 cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere care la pct. 2 indică în mod clar că, organizarea şi desfăşurarea licitaţiilor este condiţionată de: asigurarea liberului acces la licitaţie şi a drepturilor egale pentru toţi participanţii, cu excepţia celor lipsiţi de acest drept, conform art. 26 din Legea nr. 121-XVI din 4 mai 2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice și prioritatea preţului maxim propus; informarea publicului asupra rezultatelor licitaţiilor. Or, în urma analizei hotărârii date, a prevederilor art. 1029-1051, art. 1177-1184 ale Codului civil definesc vânzarea la licitație ca *„***modalitatea de vânzare a unui bun, drept, serviciu sau a unui complex patrimonial prin chemarea la ofertă în mod public a cumpărătorilor, acesta fiind vândut acelui cumpărător care oferă cel mai ridicat preţ şi în condiţiile cele mai avantajoase".**

A menționat că, are loc o chemare la ofertă, care reprezintă o fază avansată a perioadei precontractuale şi constă, în general, într-o propunere precisă făcută după stabilirea condițiilor licitației (determinare bunului și prețului minim), care cuprind date precise în vederea încheierii unui contract cu adjudecatul bunului.

Așadar, pentru a putea fi considerată ofertă, propunerea de contractare trebuie să întrunească următoarele condiții cumulative: să fie fermă, adică să fie făcută cu intenția de a se angaja din punct de vedere juridic. Or, se află în prezența actului administrativ emis de o autoritate publică, publicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova cu intenția de a produce efecte juridice, nu de a camufla o pretinsă înstrăinare sau a ascunde o intenție motivată din afara sferei interesului public. Aceasta înseamnă că, oferta trebuie să ateste voința ofertantului de a se obliga, iar pe de altă parte, trebuie să fie făcută fără rezerve.

Această ofertă s-a exteriorizat într-o declaraţie de voinţă, prin emiterea actului administrativ de expunere la licitație, concepută astfel încât exprimă voinţa certă a autorității publice că se doreşte să se oblige și că voinţa sa este producătoare de efecte juridice. Or, oferta trebuie să fie serioasă, nu făcută jocandi cauza şi nici pentru a sonda – elemente ce nu ar fi de conceput din parte administrației publice locale ca reprezentant al unității administrativ teritoriale. Oferta trebuie să fie precisă şi completă, adică să conțină toate elementele contractului, astfel ca prin simpla acceptare să se realizeze încheierea contractului. Situației speței fiind adăugate elementele licitației. Să fie neechivocă, adică să rezulte că este vorba de

ofertă, ce nu ar putea avea o altă semnificație, să nu existe nesiguranţa privind intenţia de a contracta. Or, conform expunerii anterioare nici nu poate fi admisă lipsa echivocității în lumina faptului persoanei de drept public ce a exteriorizat oferta.

A remarcat că, toate elementele sunt întrunite, iar Comisia de licitație urmând să respecte legea, să desfășoare licitația și să înstrăineze bunul în condițiile regulamentului la care s-a referit, în coroborare cu art. 1046 Cod civil, prin care la licitație, contractul se încheie prin adjudecare. O ofertă se stinge de îndată ce este emisă o supraofertă sau licitația se închide fără ca adjudecarea să fie atribuită, cât, și cu prevederile art. 1180 prin care ofertantul nu are dreptul să-şi retragă oferta.

Fiind analizate deciziile contestate, reclamanții conchid că, aceasta sunt disproporționate în raport cu scopul urmărit, precum și dreptul discreționar acordat prin lege nu a fost realizat conform scopului urmărit.

A notat că, deciziile contestate sunt nemotivate, fiind emise în baza normelor legale, cu indicarea acestora însă lipsind motivele, argumentele, rațiunea pentru care APL Lăpușna, a desconsiderat dreptul de a participa la licitație în modul corespunzător, de a-și respecta oferta și de a nu interveni în actele administrative ce au puterea lucrului decis. Or, motivarea actului administrativ individual presupune obligaţia de a face cunoscute elementele de fapt şi de drept care permit înțelegerea şi aprecierea legalităţii sale, iar această exigență trebuie realizată într-un mod suficient de detaliat, prin indicarea în actul administrativ a motivelor pentru care APL Lăpușna a emis deciziile contestate.

În lipsa motivării explicite a deciziilor, posibilitatea atacării acesteia în justiție devine iluzorie, în condițiile în care instanța de judecată nu poate specula asupra motivelor care au determinat autoritatea publică să ia această decizie. Prin urmare, motivarea reprezintă o condiție de legalitate a actului administrativ.

Prin prisma normelor enunțate, APL Lăpușna nu și-a motivat decizia, limitându-se doar la expunerea normelor de drept, fără a analiza necesitatea scoaterii de la licitației, anularea deciziilor ce au puterea lucrului decis, precum și în lipsa explicațiilor părților implicate în procedura administrativă.

Urmare a celor expuse, reclamanții au concluzionat și în privința nerespectării, de către APL Lăpușna, a principiului statuat la art. 31 Cod administrativ, conform căruia actele administrative individuale și operațiunile administrative scrise trebuie să fie motivate.

Contrar argumentelor APL Lăpușna, având în vedere normele de drept enunțate, au enunțat că, în speță, acest test de proporționalitate a eșuat, iar decizia autorității publice este neîntemeiată, contravine legii și este disproporțională față de scopul urmărit.

A mai relatat că, prin decizia nr. 04/01 din 21 iulie 2023 „Cu privire la abrogarea unor decizii ale Consiliului local Lăpușna” și anume pct. 5 s-a abrogat decizia nr. 02/44 din 19 mai 2023 „Cu privire la examinarea cererilor parvenite de la ÎI „Rotaru Svetlana, SRL „Filgrup Trans”, cet. Pîrău Elena, consilierul Taboră Ion”, factologic s-au respins cererile dânșilor în urma exercitării controlului de către Cancelaria de Stat.

Iar, prin decizia nr. 05/29 din 13 septembrie 2023 „Cu privire la examinarea cererilor” cu următorul conținut, pct. 1 privind modificarea deciziei nr. 5.1 din 11.07.2019 ce vizează terenul cu nr. cadastral ***** și pct. 2, prin care APL-ul a decis ca terenul cu nr. cadastral ***** va fi scos la vânzare la prețul normativ al pământului, unicului deținător de teren adiacent, și anume, deținătorului terenului cu nr. cadastral *****. Or, ambele terenuri figurează ca litigioase pe dosarul dedus judecății, mai mult ca atât ele nefiind adiacente, fiind despărțite de kilometri distanță.

În ședința de judecată reprezentantul reclamanților, Berehoi Alexei și Crețu Mihail, avocatul Macar Alexandru a pledat pentru admiterea acțiunii înaintate, și anume a cererii formulate și depuse la 2 august 2024 și respingerea acțiunii înaintate de Pîrău Elena.

Fiind prezent reprezentantul reclamantei Pîrău Elena, avocatul Petru Coșleț a pledat pentru admiterea acțiunii depuse de Elena Pîrău, declararea acțiunii înaintate de Berehoi Alexei și Crețu Mihail, ca fiind inadmisibilă, or, reclamanții nu au respectat procedura prealabilă, nefiind contestate prin prisma art. 162-164 ale Codului administrativ, refuzurile Președintelui Comisiei de licitație din 13 ianuarie 2023, a Primarului com. Lăpușna din 17 ianuarie 2023, a Comisiei de licitație a Consiliului com. Lăpușna din 12 ianuarie 2023 și a Consiliului com. Lăpușna din 25 ianuarie 2023.

Reprezentantul Primăriei com. Lăpușna, Afroni Tatiana, a pledat pentru respingerea acțiunii înaintate de Pîrău Elena și a lăsat soluția la discreția instanței, în partea ce vizează acțiune înaintată de Crețu Mihail și Berehoi Alexei.

Prin pledoariile depuse la 9 octombrie 2024, terții ÎI „Rotaru Svetlana” și SRL „Filgrup Trans”, reprezentate de avocatul Dorian Pînzaru, au solicitat respingerea cererilor de chemare în judecată înaintate de Berehoi Alexei și Crețu Mihail. Totodată, a solicitat examinarea cauzei în lipsa terților și reprezentantului său. (f.d. 42-45, vol.V)

Reprezentantul Consiliului com. Lăpușna și reprezentantul Comisiei de licitație din cadrul Consiliului com. Lăpușna, în ședința de judecată nu s-au prezentat, deși au fost citați în mod legal și s-au prezentat în unele din ședințele de judecată.

Reclamanta Pîrău Elena și terții Pîrău Gheorghe, ÎI „Rotaru Svetlana” și SRL „Filgrup Trans” nu s-au prezentat, deși au fost citați legal, despre data, locul și ora ședinței de judecată.

Audiind explicațiile participanților la proces, analizând piesele dosarului prin prisma pertinenței și admisibilității, în raport cu argumentele invocate în acțiunea în contencios administrativ și referințele depuse, precum și cu normele legale incidente speței, instanța de judecată, concluzionează că acțiunea înaintată de Berehoi Alexei și Crețu Mihail urmează a fi admisă în parte, iar acțiunea Elenei Pîrău urmează a fi respinsă, ca fiind neîntemeiată, din următoarele aspecte ce succed.

Prin prisma art.22 alin.(1) și art.219 alin.(1) din Cod administrativ, 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.

În conformitate cu art. 207 alin. (1) Cod administrativ, instanța verifică din oficiu dacă sunt întrunite condițiile pentru admisibilitatea unei acțiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acțiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs. Alin. (2) al aceluiași articol stabilește că acțiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special când: a) există o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept; b) există o încheiere judecătorească prin care s-a dispus încetarea procesului în legătură cu faptul că reclamantul a renunțat la acțiune sau și-a retras acțiunea într-un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept sau că între parți s-a încheiat o tranzacție de împăcare; c) la aceeași sau la altă instanță de judecată se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept; d) acțiunea a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art.209; e) reclamantul nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art.17; f) nu sunt întrunite condițiile prevăzute la art.208; g) acțiunea a fost depusă de o persoană fără împuterniciri în acest sens; h) cererea de chemare în judecată nu corespunde cerințelor prevăzute la art.211 alin.(1) și (2) și art.212 alin.(1) și reclamantul nu a înlăturat neajunsurile în termenul stabilit de instanța de judecată.

Dispozițiile legale citate enunță temeiurile de bază de admisibilitate a cererii de chemare în judecată formulată în instanța de contencios administrativ: I. prezența unui act administrativ individual defavorabil (dispoziție, decizie sau altă măsură oficială) întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, comunicat destinatarului; II. competența jurisdicțională materială și teritorială a instanței de judecată pentru examinarea

acțiunii în contenciosul administrativ; III. respectarea cerințelor de formă și conținut a acțiunii în contencios administrativ; IV. respectarea procedurii prealabile; V. respectarea termenului de înaintare a acțiunii; VI. prezența unui drept vătămat căruia i s-a adus atingere prin activitate administrativă.

Lucrările cauzei denotă că, **conform deciziei Consiliului local Lăpușna nr. 3.3.16 din 29 martie 2019** „Cu privire la înregistrarea bunului imobil și scoaterea la licitație publică", în conformitate cu art. 14 alin. (2) lit. b) a Legii nr. 436, art. 38 al Legii cadastrului bunurilor imobile, art. 10 Cod funciar, al Legii nr. 1308 din 25 iulie 1977, Instrucțiunii cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren aprobat prin ordinul ARFC nr. 70 din 4 august 2017 și cererea Primăriei com. Lăpușna de a scoate la licitație publică a unor terenuri agricole, Consiliul a decis scoaterea la licitație publică, inclusiv a terenului agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0067 ha, cale de comunicare, care la caz se contestă de Pîrău Elena. (f.d. 183, vol.I, 227, vol.III)

Conform **deciziei Comisiei de licitație din cadrul Consiliului local Lăpușna, materializată prin procesul-verbal nr. II.1/2022.2 din 8 decembrie 2022**, cu 9 voturi pentru, unul contra și 2 abțineri, s-a propus și s-a votat de a fi excluse de la licitația din 8 decembrie 2022 ora 10:00 a 3 loturi cu nr. cadastrale *****, *****, *****, anunțate prin avizul din Monitorul Oficial, din motivul nerespectării pct. 9 al art. 4 al Legii nr. 1308, cu modificările ulterioare și art. 7 alin. (1) lit. b), t), h) al Legii nr. 354. (f.d. 44-45, vol.I)

Prin **decizia Consiliului local Lăpușna nr. 07/27 din 14 decembrie 2022 „Cu privire la examinarea cererilor parvenite din partea cetățenilor comunei Lăpușna"**, cu 8 voturi pentru, unul împotriva și 2 abținut, în conformitate cu art. 14 al Legii nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, Legea nr. 1308, Legea nr. 354 și ținând cont de avizul pozitiv al comisiei de specialitate, s-a decis (f.d. 42, vol.II):

- abrogarea deciziei Consiliului com. Lăpușna nr. 2-17.7 din 21 mai 2021 „Cu privire la aprobarea și înregistrarea proiectului de separare a bunului imobil în două bunuri" (f.d. 54-55, vol.II), și anume, aprobarea suprafeței de 0,0801 ha a terenului cu nr. cadastral *****, ca urmare a necesității de separare a terenu7lui înregistrat inițial; s-a format bunul imobil înregistrat în RBI cu nr. cadastral *****, cu suprafața 0,0801 ha, intravilan, cu modul de folosință amenajat, din domeniul public, al com. Lăpușna, prin separare în **2 bunuri imobile, după cum urmează: bunul imobil cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0682 ha și bunul imobil nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0119 ha**;

- abrogarea deciziei Consiliului com. Lăpușna nr. 10/17.2 din 15 decembrie 2020 „Cu privire la aprobarea și înregistrarea proiectului de

formare prin separare a bunurilor imobile" (f.d. 53, vol.II), și anume ce vizează aprobarea suprafeței terenului cu nr. cadastrale *****, cu suprafața de 0,3573 ha și formarea acestui bun imobil înregistrat în RBI, amplasat **extravilan, cu modul de folosință agricol**, **domeniul privat al com. Lăpușna, prin separare a 4 bunuri imobile** după cum urmează: bunul imobil cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0925 ha, ***** cu suprafața de 0,561 ha, *****, cu suprafața de 0,1323 ha și bunul imobil cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0764 ha**;**

- **modificarea deciziei nr. 5.1 din 11 iulie 2019 „Cu privire la înregistrarea bunului imobil" (f.d. 56-57, vol.II)**, după cum urmează: **excluderea sintagmei:** - *****, cu suprafața de 0,0067 ha – cale de comunicare și pct. 5 – *****, cu suprafața de 0,0067 ha – cale de comunicare;

- **modificarea deciziei nr. 03/35 din 1 iulie 2022 „Cu privire la scoaterea la licitație, prin vânzare a terenurilor APL" (f.d. 58, vol.II)**, după cum urmează: **excluderea sintagmei:** - *****, cu suprafața de 0,0067 ha, teren cu destinație pentru construcție situat în intravilanul com. Lăpușna și cu prețul inițial de 16 457 de lei și *****, cu suprafața de 0,0682 ha, teren cu destinație pentru construcție situat în intravilanul comunei Lăpușna și cu prețul inițial de 160 339 de lei;

- **modificarea deciziei nr. 2-18.1 din 21 mai 2021 „Cu privire la scoaterea la licitație prin vânzare a terenurilor APL" (f.d. 99, vol.I),** după cum urmează: **excluderea sintagmei: *****,** cu suprafața de 0,3573 ha, teren cu destinație agricolă, situat în extravilanul comunei Lăpușna și cu prețul de 14 700 de lei. (f.d. 24-25, vol.I)

La 26 decembrie 2022, Crețu Mihail a depus cerere prealabilă, prin intermediul oficiului poștal. (f.d. 17-23, vol.II)

Iar, la 27 decembrie 2022, Berehoi Alexei a depus cerere prealabilă, prin intermediul oficiului poștal, solicitând anularea actului administrativ și informarea referitor la continuarea licitației în condițiile anu7nțului din 18 noiembrie 2022. (f.d. 17-21, 30-31, vol.I)

La 9 ianuarie 2023, avocatul Macar Alexandru în interesele lui Berehoi Alexei și Crețu Mihail a solicitat Consiliului com. Lăpușna, eliberarea actelor administrative. (f.d. 22, vol.I, 16, vol.II)

Prin răspunsurile Primăriei com. Lăpușna nr. 8, 7 din 13 ianuarie 2023, nr. 9, 10 și 11 din 17 ianuarie 2023, nr. 12, 13 și nr.14 din 17 ianuarie 2023, precum și nr. 16 din 25 ianuarie 2023, au fost expediate actele administrative contestate și răspuns la cererile depuse. (f.d. 23, 26, 32, 35, 38, 41 vol.I, 24-36, vol.II)

La 13 martie 2023, și respectiv, la 18 iulie 2023, Pîrău Elena a depus la Primăria și Consiliul com. Lăpușna cereri prealabile, prin care a solicitat anularea actelor administrativ, cu privire la formarea bunului imobil-teren cu suprafața de

0,0067 ha, cu nr. cadastral *****, anularea licitației și vânzarea terenului conform art. 4 alin. (9) al Legii nr. 1308. (f.d. 7-10, vol.IV)

Prin răspunsul Primăriei com. Lăpușna nr. 189 din 24 august 2023, au fost expediate actele administrative pentru cunoștință. (f.d. 18, vol.IV)

Iar la 1 februarie 2023, Berehoi Alexei și Crețu Mihail au depus prezentele acțiuni în instanța de judecată, cu solicitările enunțate supra, care pe parcurs au fost completate și modificate. (vol. I, II)

Ulterior, la 11 septembrie 2023, Pîrău Elena a depus acțiunea enunțată supra. (vol. IV)

Instanța de judecată remarcă că, la art. 206 Cod administrativ, legislatorul a prevăzut lista exhaustivă a tipurilor de acțiuni în contenciosul administrativ, iar la art. 224 din Codul administrativ au fost reglementate soluțiile ce pot fi pronunțate de instanțele judecătorești în dependență de tipul/felul acțiunii de contencios administrativ.

Astfel, din acțiunile depuse de reclamanți reiese că, Berehoi Alexei și Crețu Mihail au formulat acțiune în obligare, iar Pîrău Elena a formulat o acțiune în contestare.

Competența pentru examinarea prezentei acțiuni, în conformitate cu dispozițiile art. 191 alin. (1) și art. 196 alin. (1) ale Codului administrativ revine Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni, astfel cererea de chemare în judecată a fost depusă cu respectarea dispozițiilor legale menționate.

Concomitent Titlul V, articolele 162-169 ale Codului administrativ, reglementează procedura prealabilă.

Astfel, art. 162 alin. (1) și (3) Cod administrativ prevede că, procedura prealabilă urmărește scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale. Cererea prealabilă poate fi îndreptată spre: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual ilegal sau nul; b) emiterea unui act administrativ individual.

Art. 163 Cod administrativ prevede exhaustiv că, procedura de examinare a cererii prealabile **nu se efectuează**, dacă actul administrativ individual **este emis de** către Guvern, **un consiliu local** sau Adunarea Populară a Găgăuziei.

Dispozițiile art.209 alin.(1) Cod administrativ statuează că, acțiunea în contestare și acțiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la: a) data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluționarea acesteia; b) data comunicării sau notificării actului administrativ individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă.

Corespunzător, având în susținere normele evocate supra, instanța de judecată conchide că, termenul de înaintare a acțiunilor, prevăzute de lege, a fost respectat de reclamanți.

În concluzie, instanța de judecată reține că, acțiunile sunt depuse cu respectarea competenței materiale și jurisdicționale, în termenul prevăzut de lege, respectarea procedurii extrajudiciare nefiind impusă, fiind contestate acte administrative ale autorității publice competente, care au fost adoptate de un consiliu local și organ colegial, care produc efecte juridice în exterior și care au caracter defavorabil reclamanților, iar prin urmare, acțiunile sunt admisibile.

Nu poate fi reținut și se respinge afirmația avocatului Petru Coșleț precum că, reclamanții Berehoi Alexei și Crețu Mihail nu au respectat procedura prealabilă instituită la art. 162-164 ale Codului administrativ, și anume, refuzurile Președintelui Comisiei de licitație din 13 ianuarie 2023, a Primarului com. Lăpușna din 17 ianuarie 2023, a Comisiei de licitație a Consiliului com. Lăpușna din 12 ianuarie 2023 și a Consiliului com. Lăpușna din 25 ianuarie 2023.

Or, reclamanții au contestat actele care sunt exceptate de la calea prealabilă prin prisma art. 163 Cod administrativ, respectiv a unui consiliu local și organ colegial.

Totodată, instanța de judecată va concluziona în privința temeinicii în parte a acțiunii inițiate de Crețu Mihail și Berehoi Alexei, precum și netemeiniciei acțiunii Elenei Pîrău, reținând următoarele argumente.

În conformitate cu art. 93 Cod administrativ, fi**ecare 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 sunt admisibile doar în baza prevederilor legale.

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

În concordanță cu art. 218 Cod administrativ, 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.

În acord cu art. 219 Cod administrativ, 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 depune eforturi pentru înlăturarea greșelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete și pentru depunerea tuturor declarațiilor necesare constatării și aprecierii stării de fapt. Instanța de judecată indică asupra aspectelor de fapt și de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanții la proces. 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. Instanța de judecată poate avea o discuție juridică cu participanții la proces sau poate da în scris indicații cu privire la situația de drept a cauzei examinate.

În virtutea art. 118 alin. (3) Cod de procedură civilă, circumstanțele care au importantă pentru soluționarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

În sensul art. 121 Cod de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și 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, iar art. 122 Cod de procedură civilă prevede că, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.

Așadar, piesele dosarului conține extrasul din RBI **terenul pentru construcții** cu nr. cadastral *****, situat în r-nul Hîncești, com. Lăpușna, **extravilan, domeniul privat**, cu suprafața de 0,0067 ha, cu 1,0 cotă-parte, **proprietate com. Lăpușna, s. Lăpușna, r-nul Hîncești**, înregistrat în temeiul deciziilor nr. 4.2.1a din 22 aprilie 2016 și 5.1 din 11 iulie 2019, **drept înregistrat la 2 august 2019.** (f.d. 28, vol.I, 38, vol.II)

Conform extrasului din RBI **terenul agricol** cu nr. cadastral *****, situat în r-nul Hîncești, com. Lăpușna, **extravilan, domeniul privat**, cu suprafața de 0,0925 ha, cu 1,0 cotă-parte, **proprietate com. Lăpușna, r-nul Hîncești**, înregistrat în temeiul deciziilor nr. 10/17.2 din 5 decembrie 2020, nr. 5.1 din 11 iulie 2019, nr. 8.5 din 25 septembrie 2015, **drept înregistrat la 2 august 2019**. (f.d. 27, vol. I, 37, vol.II)

RBI atestă că, bunul imobil cu nr. cadastral *****, teren pentru construcții, situat în r-nul Hîncești, com. Lăpușna, **extravilan, domeniul privat**, cu suprafața de 0,0682 ha, cu 1,0 cotă-parte, **proprietate com. Lăpușna, s. Lăpușna, r-nul Hîncești**, înregistrat în temeiul deciziilor nr. 2-17.7 din 21 mai 2021, nr. 8.5 din 25 septembrie 2015 și nr. 2-14 din 21 mai 2021 cu privire la trecerea unor terenuri din domeniul public în domeniul privat, **drept înregistrat la 28 februarie 2017.** (f.d. 29, vol.I, 39, vol.II)

Conform **anunțului publicat în Monitorul Oficial nr. 363-373 (8407-8417) din 18 noiembrie 2022** asupra loturilor cu nr. cadastrale *****, *****, *****, Primăria com. Lăpușna a enunțat că, la 8 decembrie 2022 ora 10:00 în incinta Primăriei va avea loc licitația „cu strigare" de vânzare cumpărare inclusiv a loturilor vizate supra. (f.d. 182, vol.I)

Este notabil și faptul că, **același anunț a fost publicat** în Monitorul Oficial nr. 175-179 (7885-7889) din **23 iulie 2021 pentru licitația din 10 august 2021** și în Monitorul Oficial nr. 197-201 (7907-7911) **din 20 august 2021 pentru licitația din 10 septembrie 2021**, **însă licitațiile „cu strigare" de vânzare, a acelorași bunuri scoase la vânzare**, **nu au avut loc**. (f.d. 176-181, vol.I)

La fel, este cert și faptul că, Berehoi Alexei a achitat la 3 august 2021, acontul la licitații și taxa de organizare a licitațiilor. (f.d. 128-135, vol.I)

APL Lăpușna a efectuat studiile privind posibilitatea formării bunului imobil la Instrucțiunea provizorie cu privire la modul de elaborare și conținutul documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile, la bunurile imobile cu nr. cadastrale ***** pentru construcții, ***** amenajat, ***** agricol, în baza deciziei nr. 4.2.1a din 22 aprilie 2016 și nr. 8.5 din 25 septembrie 2015, scopul formării pentru vânzare, calea de formare, separare, care corespund cu datele din cadastru, și legislația permite, **iar formarea bunurilor imobile din punct de vedere tehnic este posibilă, la formarea bunului imobil**, **nu sunt lezate alte persoane în drepturi**, **nu există un eventual impact al formării bunului imobil asupra modului de folosință a bunurilor imobile adiacente, inclusiv asupra accesului la căile de transport.** (f.d. 146-147, 161-168, vol.I)

Analizând legalitatea și temeinicia actelor administrative contestate, în limitele obiectului acțiunii și cercetând din oficiu situația de fapt și de drept a cauzei deduse judecății, instanța de judecată conchide că, decizia Comisiei de

licitație din cadrul Consiliului local Lăpușna, materializată prin procesul-verbal nr. II.1/2002.2 din 8 decembrie 2022 și decizia Consiliului local Lăpușna nr. 07/27 din 14 decembrie 2022, sunt nejustificate și nemotivate, din care motiv urmează a fi obligat Consiliul com. Lăpușna să organizeze și să desfășoare licitația în condițiile legii asupra loturilor expuse la licitație cu nr. cadastrale *****, *****, *****, situate în extravilanul s. Lăpușna, r-nul Hîncești, în rest, cu respingerea pretențiilor lui Berehoi Alexei și Crețu Mihail.

Totodată, instanța de judecată consideră neîntemeiată pretenția Elenei Pîrău, cu privire la anularea deciziei Consiliului local Lăpușna nr. 3.3.16 din 29 martie 2019 „Cu privire la înregistrarea bunului imobil și scoaterea la licitație publică”, în partea scoaterii la licitație publică a terenului agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0067 ha, cale de comunicare, din următoarele considerente ce succed.

Norma consacrată la art. 2 alin. (2) Cod administrativ, reglementează că anumite aspecte ce țin de activitatea administrativă privind domenii specifice de activitate pot fi reglementate prin norme legislative speciale derogatorii de la prevederile prezentului cod numai dacă această reglementare este absolut necesară și nu contravine principiilor prezentului cod.

În concordanță cu art. 3 Cod administrativ, legislația administrativă are drept scop reglementarea procedurii de înfăptuire a activității administrative şi a controlului judecătoresc asupra acesteia, în vederea asigurării respectării drepturilor şi a libertăților prevăzute de lege ale persoanelor fizice şi juridice, ţinându-se cont de interesul public şi de regulile statului de drept.

Conform art. 6 Cod administrativ, *procedura administrativă* este activitatea autorităților publice cu efect în exterior, îndreptată spre examinarea condițiilor, pregătirea și emiterea unui act administrativ individual, spre examinarea condițiilor, pregătirea și încheierea unui contract administrativ sau examinarea condițiilor, pregătirea și întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică. Emiterea unui act administrativ individual, încheierea unui contract administrativ sau întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică sunt părți ale procedurii administrative.

În accepțiunea 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.

În conformitate cu art. 17 Cod administrativ, *drept vătămat* este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.

Corespunzător, art. 21 alin. (1), (3) Cod administrativ, reglementează că, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente trebuie să acţioneze în conformitate cu legea şi alte acte normative. Autorităţile publice şi instanţele de judecată competente nu pot dispune limitarea exercitării drepturilor şi a libertăţilor persoanelor decît în cazurile şi în condiţiile expres stabilite de lege.

Iar art. 23 Cod administrativ prevede că, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente acţionează respectând principiul egalităţii şi nediscriminării. *Autorităţile publice şi instanţele de judecată competente trebuie să trateze în mod egal persoanele aflate în situaţii similare. Orice diferenţă de tratament trebuie justificată în mod obiectiv*. Atît în cadrul procedurii administrative, cît şi în cadrul procedurii de contencios administrativ sau ca rezultat al acestora, nicio persoană nu poate beneficia de privilegii, nu poate fi dezavantajată, lipsită de drepturi sau scutită de obligaţii pe motiv de rasă, origini familiale, sex, limbă, cetăţenie, apartenenţă etnică, religie, convingeri politice sau ideologice, educaţie, situaţie economică, condiţie socială.

Art. 24 alin. (1) statuează că, participanţii la procedura administrativă şi procedura de contencios administrativ trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi îndeplinească obligaţiile cu bună-credinţă, fără a încălca drepturile procesuale ale altor participanţi, iar art. 25 indică că, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente trebuie să îşi exercite atribuţiile legale în mod imparţial, indiferent de propriile convingeri sau interesele persoanelor care le reprezintă.

În acord cu art. 28 Cod administrativ, *procedura administrativă* se realizează într-un mod simplu, adecvat, rapid, eficient şi corespunzător scopului. Procedura administrativă se realizează în scris, dacă caracterul urgent al măsurii nu cere o realizare verbală a procedurii administrative.

Concomitent, art. 29 Cod administrativ, prevede că orice măsură întreprinsă de autorităţile publice prin care se afectează drepturile sau libertăţile prevăzute de lege trebuie să corespundă principiului proporționalității. O măsură întreprinsă de autorităţile publice este proporţională dacă: a) este potrivită pentru atingerea scopului urmărit în temeiul împuternicirii atribuite prin lege; b) este necesară pentru atingerea scopului; c) este rezonabilă.

Măsura întreprinsă de autorităţile publice este una rezonabilă dacă ingerinţa produsă prin ea nu este disproporţională în raport cu scopul urmărit.

Norma consacrată la art. 31 Cod administrativ prevede că, *actele administrative individuale şi operaţiunile administrative scrise trebuie să fie motivate.*

Conform art. 118 Cod administrativ, *motivarea este operațiunea administrativă* prin care se expun considerentele care justifică emiterea unui act administrativ individual. În motivare se indică temeiurile esenţiale de drept şi de

fapt pe care le-a luat în considerare autoritatea publică pentru decizia sa. Din motivarea deciziilor discreţionare trebuie să poată fi recunoscute şi punctele de vedere din care autoritatea publică a reieşit la exercitarea dreptului discreţionar. Motivarea trebuie să se refere şi la argumentele expuse în cadrul audierii. Motivarea completă a unui act administrativ individual cuprinde: a*) motivarea în drept – temeiul legal pentru emiterea actului administrativ*, inclusiv formele procedurale obligatorii pe care se bazează actul; *b) motivarea în fapt – oportunitatea emiterii actului administrativ, inclusiv modul de exercitare a dreptului discreţionar*, dacă este cazul; c) în cazul actelor administrative defavorabile – *o descriere succintă a procedurii administrative* care a stat la baza emiterii actului: investigaţii, probe, audieri, opinii ale participanţilor contrare conţinutului final al actului etc. *Motivarea* completă este obligatorie, este parte integrantă a actului administrativ individual şi *condiţionează legalitatea acestuia*. Motivarea nu este obligatorie în cazul în care: a) autoritatea publică admite o petiţie în totalitate fără ca prin decizia de soluţionare a ei să fie afectate drepturile sau interesele legitime ale altor persoane; b) acest lucru este prevăzut expres de lege; sau c) autoritatea publică emite acte administrative individuale de acelaşi fel întrun număr mai mare sau automatizat şi, conform circumstanţelor de fapt ale cazului în parte, nu se cere o motivare.

Dispoziția art. 120 alin. (1) Cod administrativ statuează că, un act administrativ individual emis sau confirmat în scris trebuie să cuprindă: a) numele/denumirea autorităţii publice care a emis actul administrativ; b) numele colaboratorului autorităţii publice care a emis actul administrativ; c) numele destinatarului actului administrativ; d) data la care a fost emis actul administrativ; e) decizia luată (partea dispozitivă a actului administrativ); *f) motivarea deciziei luate, inclusiv indicarea actelor normative pentru a căror punere în aplicare se emite actul administrativ; g) decizia cu privire la cheltuieli;* h) informaţia cu privire la exercitarea căilor de atac; i) semnătura olografă/electronică a persoanei din cadrul autorităţii publice care a emis actul administrativ sau, după caz, semnătura electronica a autorităţii care a emis actul administrativ.

În conformitate cu art. 109 alin. (1), (2) din Constituția Republicii Moldova, administrația publică în unitățile administrativ-teritoriale se întemeiază pe principiile autonomiei locale, ale descentralizării serviciilor publice, ale eligibilității autorităților administraţiei publice locale şi ale consultării cetăţenilor în problemele locale de interes deosebit. Autonomia priveşte atât organizarea şi funcţionarea administraţiei publice locale, cât şi gestiunea colectivităţilor pe care le reprezintă.

Reglementări similare se regăsesc și în art. 3 al Legii privind administrația publică locală, care stipulează că autorităţile administraţiei publice locale

beneficiază de autonomie decizională, *organizaţională,* gestionară şi financiară, *au dreptul la inițiativă în tot ceea ce privește administrarea treburilor publice locale*, exercitându-şi, în condiţiile legii, autoritatea în limitele teritoriului administrat.

Normele cuprinse la art. 7 și 9 din aceiași Lege, stabilește că în realizarea competențelor lor, autoritățile administrației publice locale dispun de autonomie, consfințită şi garantată prin Constituția Republicii Moldova, Carta Europeană a Autonomiei Locale şi prin alte tratate la care Republica Moldova este parte.

Aderent, art. 10 alin. (1), (2) al Legii nr. 436 stabilește că, autoritățile publice locale îşi desfăşoară activitatea în domeniile stabilite de Legea privind descentralizarea administrativă, dispunând în acest scop de competențe depline care nu pot fi puse în cauză sau limitate de nicio autoritate publică, decât în condiţiile legii. Competenţele autorităţilor publice locale sunt delimitate în condiţiile prezentei legi între competenţele autorităţilor publice deliberative şi executive de nivelurile întâi şi al doilea.

La rândul său, art. 3 al Legii privind descentralizarea administrativă nr. 435/2006, prevede principiile descentralizării administrative, și anume: a) principiul autonomiei locale, b) principiul subsidiarității, c) principiul echității, d) principiul integrității competențelor, e) principiul corespunderii resurselor cu competențele, f) principiul solidarității financiare, g) principiul dialogului instituțional, h) principiul parteneriatului public-privat, i) principiul responsabilității autorităților administrației publice locale.

Norma cuprinsă la art. 4 alin. (1) lit. g) din aceiași Lege, reglementează că pentru autoritățile publice locale de nivelul întâi se stabilesc următoarele domenii proprii de activitate: *administrarea bunurilor din domeniile public şi privat locale*.

Articolul 14 alin. (1), (2) lit. b), c), d) și e) al Legii privind administrația publică locală stabilește că, consiliul local are drept de inițiativă şi decide, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care ţin de competența altor autorități publice. 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: administrează bunurile domeniului public şi ale celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului); decide în privința actelor juridice de administrare privind bunurile domeniului public al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, precum şi privind serviciile publice de interes local, în condițiile legii; decide în privința actelor juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile domeniului privat al satului (comunei),orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii; decide atribuirea şi schimbarea destinației terenurilor proprietate a satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii și alte competențe stabilite de lege.

Iar art. 77 alin. (1), (2) din aceiași lege stipulează că, bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale se supun inventarierii anuale, iar rapoartele asupra situației acestora se prezintă consiliului respectiv. *Actele juridice de administrare şi de dispoziţie privind bunurile proprietate publică a unităţii administrativ-teritoriale se încheie cu persoanele fizice şi persoanele juridice de drept privat* ***prin licitaţie publică, organizată în condiţiile legii*****,** cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr. 121/04 mai 2007, la art. 3 alin. (2) lit. d) și e), (3), stabilește scopurile şi principiile de bază ale administrării şi deetatizării proprietăţii publice. Administrarea proprietăţii publice se efectuează în conformitate cu principiile eficienţei, legalităţii şi transparenţei şi include în particular: prognozarea, planificarea, *evidenţa, monitoringul şi supravegherea proprietăţii publice şi apărarea drepturilor şi intereselor legitime ale statului şi ale unităţilor administrativ-teritoriale*, ale persoanelor juridice în domeniul proprietăţii publice. Scopurile principale ale deetatizării proprietăţii publice sunt: restructurarea economiei naţionale şi sporirea competitivităţii acesteia prin atragerea de investiţii private, prin asigurarea unui management eficient şi prin alte modalităţi.

Iar la art. 9 alin. (1), (2) lit. h), i) și j) al Legii nr. 121 din 4 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, sunt reglementate împuternicirile de proprietar al patrimoniului unității administrativ-teritoriale sunt exercitate *de consiliul local în numele unității administrativ-teritoriale*. În domeniul administrării proprietății publice, de competența autorității administrației publice locale sunt: deciderea asupra dării în locațiune/arendă sau comodat a terenurilor şi a altor bunuri proprietate a unității administrativ-teritoriale; ținerea evidenței patrimoniului unității administrativ-teritoriale, a contractelor de locațiune/arendă/superficie, comodat, concesiune şi de administrare fiduciară; exercitarea controlului asupra integrității şi folosirii eficiente a patrimoniului unității administrativ-teritoriale.

Legiuitorul la art. 3 alin. (2) lit. b) și 4 ale Legii nr.1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, *vânzarea-cumpărarea pământului se efectuează prin contractul de vânzare-cumpărare la preţ normativ, prin concurs sau la* ***licitaţie***. Pentru perfectarea tranzacţiei de vânzare-cumpărare *se prezintă documente în care sunt indicaţi parametrii cantitativi şi calitativi ai terenului, precum şi dreptul deţinătorului asupra terenului*, eliberate, după caz: a) de organul cadastral teritorial în a cărui rază este situat terenul – pentru vânzare-cumpărare de terenuri proprietate privată; a[1]) de Agenţia Proprietăţii Publice – pentru terenurile proprietate publică a statului; *b) de primăria municipiului, oraşului, satului (comunei) în al cărei teritoriu este situat*

terenul – pentru vânzare-cumpărare de terenuri proprietate publică a unităţii administrativ-teritoriale.

Incidente speței sunt dispozițiile pct. 1, 2, 3, 4 lit. b), 5 din Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10 februarie 2009 cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare şi cu reducere, care stabilesc modul de organizare şi de desfăşurare a licitaţiilor cu strigare şi cu reducere (în continuare – licitaţie), condiţiile de participare la licitaţii şi de achitare a costului bunului adjudecat.

Organizarea şi desfăşurarea licitaţiilor este condiţionată de:

publicarea prealabilă a comunicatului informativ cu privire la licitaţie;

familiarizarea participanţilor cu bunurile expuse la licitaţie şi/sau cu rezultatele activităţii lor economico-financiare;

asigurarea liberului acces la licitaţie şi a drepturilor egale pentru toţi participanţii, cu excepţia celor lipsiţi de acest drept, conform art.26 din Legea nr.121-XVI din 4 mai 2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice;

prioritatea preţului maxim propus;

informarea publicului asupra rezultatelor licitaţiilor.

Sursele financiare pentru organizarea licitaţiilor provin din taxa de participare la licitaţie, nerambursabilă, care se transferă la contul organizatorului licitaţiei.

Decizia privind expunerea la licitaţie a bunurilor este luată de organele abilitate cu aceste atribuţii prin lege: *autorităţile administraţiei publice ale unităţilor administrativ-teritoriale de nivelul întâi şi de nivelul al doilea*, inclusiv ale unităţii teritoriale autonome Găgăuzia – în privinţa proprietăţii unităţilor administrativ-teritoriale, inclusiv a unităţii teritoriale autonome Găgăuzia;

Licitațiile sunt organizate de autorităţile abilitate, indicate în prezentul Regulament, care au dreptul de a-şi delega, în bază de contract, atribuțiile de organizare a licitațiilor altor persoane juridice.

La rândul său, pct. 7, 9 și 10 ale Regulamentului enunțat reglementează că, în cazurile de expunere la vânzare a bunurilor proprietate a unităţilor administrativ-teritoriale supuse privatizării, autoritatea administraţiei publice locale, *prin decizie, instituie Comisia de licitaţie din reprezentanţi ai consiliului şi primăriei unităţii administrativ-teritoriale, precum şi ai subdiviziunilor abilitate ale acestora*, reprezentanţi ai consiliului raional/municipal, specialişti în domeniul privatizării din cadrul aparatului preşedintelui raionului, ai Serviciului Fiscal de Stat, iar pe teritoriul UTA Găgăuzia – din reprezentanţi ai organului abilitat de Comitetul Executiv. În cazurile de expunere la licitaţie a bunurilor de importanţă deosebită pentru unitatea administrativ-teritorială, pot fi antrenaţi, cu vot consultativ, reprezentanți ai Ministerului Administrației Publice Locale, subdiviziunilor competente a Agenţiei Servicii Publice, precum şi experţi independenţi.

Ședinţele Comisiei de licitație sunt deliberative dacă la ele participă cel puţin 2/3 din membri, ţinându-se cont de prevederile punctelor 6 şi 7, iar deciziile ei se adoptă prin vot deschis, cu simpla majoritate de voturi. *Deciziile Comisiei de licitaţie se consemnează în procese-verbale semnate de toţi membrii cu drept de vot prezenţi la şedinţe.*

Comisia de licitaţie are următoarele atribuţii: a) examinarea dosarelor bunurilor expuse la licitaţie; b) stabilirea preţului iniţial de expunere şi a taxei de participare pentru persoanele fizice şi juridice, inclusiv străine şi apatrizi, a modului şi termenelor de achitare a costului; b[1]) reducerea preţului iniţial de vânzare cu 5 la sută după expunerea bunului la vânzare de 2 ori, dar nu mai mic decât preţul de piaţă indicat în actul de evaluare; c) stabilirea, în conformitate cu legea, a organului de presă în care va fi publicat comunicatul informativ; d) înregistrarea participanţilor la licitaţie; *e) desfăşurarea licitaţiei în conformitate cu prezentul Regulament; f) respectarea condiţiilor de participare la licitaţie şi garantarea drepturilor participanţilor; g) desemnarea câştigătorilor licitaţiei; h) scoaterea bunurilor de la licitaţie sau suspendarea licitaţiei; i) perfectarea proceselor-verbale privind rezultatele licitaţiilor şi a deciziilor Comisiei de licitaţie, inclusiv transmiterea lor, în termen de până la 5 zile, vânzătorului.*

Pct. 11 din Hotărârea Guvernului prevede că, cu cel puţin 15 zile înainte de începerea licitaţiei, vânzătorul publică în Monitorul Oficial al Republicii Moldova şi, după caz, în presa locală, comunicatul informativ privind desfăşurarea licitaţiei. Comunicatul va include următoarele informaţii: a) data, ora şi locul desfăşurării licitaţiei; b) denumirea completă şi locul aflării bunurilor; c) preţul de expunere şi condiţiile de achitare a acestuia; d) cota-parte (în procente) din costul total al bunului sau, după caz, a dreptului expus la licitaţie; e) indicii tehnici de bază ai bunurilor; f) caracteristica terenurilor (locul amplasării, suprafaţa, bonitatea lotului, destinaţia funcţională), după caz, condiţiile asigurării cu reţele tehnice şi transport; g) modul de familiarizare cu bunurile expuse la licitaţie; h) condiţiile de participare la licitaţie, inclusiv modul şi termenele de achitare a preţului; i) condiţiile de obţinere a dreptului de locaţiune sau de arendă; j) suma taxei de participare şi mărimea acontului pentru fiecare bun expus la licitaţie;k) conturile de decontare la care se va achita taxa de participare la licitaţie şi acontul; l) termenul-limită de prezentare a cererii şi a documentelor necesare pentru participarea la licitaţia cu strigare; m) după caz, condiţiile suplimentare pentru bunurile expuse la vânzare şi altă informaţie relevantă.

Adițional, în sensul pct. 27, 31, 39 din Regulament, în cazul în care în cadrul licitaţiilor *se constată încălcări ale procedurii de desfăşurare a licitaţiei*, *Comisia este în drept să suspende licitaţia în orice moment, pînă la luarea deciziei privind continuarea ei sau scoaterea de la licitaţie a bunului/dreptului în cauză*.

În cazul licitaţiei nule din motiv că, *bunul a fost scos de la licitaţie ca rezultat al acţiunilor neconforme ale participanţilor*, acontul se restituie numai participanţilor care nu au contribuit prin acţiunile lor la scoaterea de la licitaţie a bunului respectiv.

În cazul în care adjudecatarul refuză încheierea contractului de vînzare-cumpărare sau renunţă la încheierea contractului de locaţiune/arendă, el pierde dreptul de restituire a acontului.

În cazul licitaţiei nule din motiv că, *bunul a fost scos de la licitaţie la decizia Comisiei, participanţilor li se restituie acontul şi taxa de participare*. În cazurile în care, în condiţiile pct.5 al prezentului Regulament, competenţele de organizare a licitaţiilor au fost delegate altor persoane, cheltuielile ce ţin de organizarea licitaţiei se achită de autoritatea/entitatea care a contractat serviciile respective.

Divergenţele apărute în procesul desfăşurării licitaţiei se soluţionează de Comisia de licitaţie înainte de încheierea licitaţiei. Deciziile Comisiei de licitaţie pot fi contestate în modul stabilit de legislaţie. Litigiile apărute în urma licitaţiilor se soluţionează pe cale amiabilă sau în instanţele judecătoreşti competente ale Republicii Moldova, conform legislaţiei.

În conjunctura cadrului legal expus supra, instanța de judecată învederează că, decizia Comisiei de licitație din cadrul Consiliului local Lăpușna, materializată prin procesul-verbal nr. II.1/2002.2 din 8 decembrie 2022, prin care au fost scoase de la licitație terenurile cu destinație pentru construcție, situate în extravilanul s. Lăpușna cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0682 ha și nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0067 ha, precum și terenul cu destinație agricolă, cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0925 ha, expuse la licitație cu strigare pentru 8 decembrie 2022, a fost adoptată contrar prevederilor enunțate supra, **nefiind stabilite anumite temeiuri de scoatere de la licitație a bunurilor.**

Or, Anexa nr.2 la Regulamentul privind licitațiile cu strigare şi cu reducere, prevede forma și conținutul procesului-verbal al licitației nule, care la pct. 3 indică expres că urmează a **fi indicate motivele licitației care se consider nulă, iar la caz, acesta nu conține o motivare argumentată, ci una formală, și anume, nerespectarea pct. 9 art. 4 al Legii nr. 1308, care enunță că,** vânzarea-cumpărarea terenurilor supuse privatizării, inclusiv a terenurilor aferente bunurilor private, precum şi a celor aferente construcțiilor nefinalizate, se efectuează la un preţ egal cu cel puţin valoarea de piaţă a terenului determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât preţul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege. *Terenul care, după parametri şi amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitaţie deţinătorilor de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur deţinător de teren adiacent, vînzarea-cumpărarea terenului*

care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la preţul normativ al pămîntului. Această prevedere se aplică şi relaţiilor de arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vînd prin concurs sau la licitaţie, cu excepţiile prevăzute de lege.

Astfel, instanța de judecată observă că, norma invocată de Comisia de licitație în procesul-verbal contestat, conține un șir de temeiuri, însă niciuna nu a fost detaliată sau motivată, fiind generalizată, prin scrierea „**nerespectarea pct. 9 art. 4 al Legii nr. 1308”.**

Subsecvent, instanța de judecată consideră necesar de a evidenția că, Consiliul local Lăpușna, după două licitații care nu au avut loc din 10 august 2021 și 10 septembrie 2021, și după scoaterea de la licitație a acelorași bunuri la a III-a licitație din 8 decembrie 2022 de către Comisia de licitație, a emis decizia nr. 07/27 din 14 decembrie 2022 „Cu privire la examinarea cererilor parvenite din partea cetățenilor comunei Lăpușna”, care în opinia instanței de judecată a fost emisă contrar art. 29 și 30 ale Codului administrativ, or, măsura întreprinsă nu este proporțională și a afectat situațiile juridice devenite definitive, prin deciziile administrației publice locale, adoptate anterior.

Deși, decizia nr. 07/27 din 14 decembrie 2022 este intitulată „Cu privire la examinarea cererilor parvenite din partea cetățenilor comunei Lăpușna”, aceasta nu conține care anume cereri au fost supuse examinării, conținutul acestora, temeiurile de fapt și de drept, care au stat la baza adoptării acesteia, pe când indică doar Legile aplicabile și avizul Comisiei de specialitate, abrogând un șir de decizii, iar deciziile din anul 2019 și 2022 fiind modificate, cu excluderea unor sintagme, și anume, terenurile scoase la licitație de Comisia de licitație.

Aici, urmează de reținut că, deși familia Pîrău, terții ÎI „Rotaru Svetlana” și SRL „Filgrup Trans” pretind la anumite terenuri litigioase, aceștia nu au fost și nu sunt lipsiți de dreptul de a participa la licitație, în corespundere cu legislația în vigoare, care a fost relatată supra. Or, deși autoritatea publică locală a emis mai multe decizii în acest sens, privind transmiterea terenurilor față de aceștia, fără licitație, acestea au fost abrogate de însăși autoritatea publică, ca urmare a notificării Cancelariei de Stat.

La caz, Raportul de expertiză judiciară nr. 184 din 30 octombrie 2023 nu poate fi luat în considerare, aceasta deoarece conform locației bunului imobil, este evident că, acces față de acesta există, însă reclamanta Pîrău Elena nu a prezentat probe că, bunul scos la licitație, precum pretinde dânsa că, este cale de acces ar încălca dreptul său de proprietate, precum și calea de acces către bunul acesteia. Or, din planșele fotografice din raport de expertiză extrajudiciară, se vizualizează o fâșie de teren, care a fost format ca bun imobil separat, iar calea de acces este separată. (f.d. 202-204, vol.III)

De asemenea, urmează de notat că, deși se pretinde că, bunul imobil cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0067 ha este cale de comunicare și în unele acte administrative este indicat astfel, inclusiv în decizia nr. 3.3.6 din 29 martie 2019, contestată de Pîrău Elena, instanța de judecată remarcă că, extrasul din RBI atestă că, acest teren este destinat **pentru construcții**, situat în r-nul Hîncești, com. Lăpușna, **extravilan, domeniul privat**, cu 1,0 cotă-parte, **proprietate com. Lăpușna, s. Lăpușna, r-nul Hîncești**, înregistrat în temeiul deciziilor nr. 4.2.1a din 22 aprilie 2016 și 5.1 din 11 iulie 2019, **drept înregistrat la 2 august 2019.** (f.d. 28, vol.I, 38, vol.II)

Or, conform art. 22 alin. (1) al Legii cadastrului bunurilor imobile, Registrul bunurilor imobile este documentul de bază al cadastrului. Dacă datele din registrul bunurilor imobile nu coincid cu datele din alte documente cadastrale sau cu datele constatate pe teren, **se consideră veridice datele din registrul bunurilor imobile**, cu excepţia cazurilor de eroare tehnică evidentă.

În plus, autoritatea publică locală nu a emis un act administrativ individual și nu a solicitat IP „CBI" modificarea/schimbarea modului de folosință a terenului litigios cu nr. cadastral ***** și domeniul acestuia.

Mai mult, la acest segment urmează de notat și faptul că, extrasul din RBI f.d. 213 și 214, vol.I atestă că, într-adevăr comuna Lăpușna, r-nul Hîncești are înregistrat cu drept de proprietate teren - cale de comunicație cu nr. cadastral ***** și Republica Moldova terenul cu nr. cadastral ***** bun transmis în folosință, ÎS „Administrația de Stat a Drumurilor", dar nu și terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0067 ha.

Ca urmare, Consiliul com. Lăpușna, r-nul Hîncești este obligat **să organizeze și să desfășoare licitația în condițiile legii asupra loturilor expuse la licitație cu nr. cadastrale *****, *****, *****, situate în extravilanul s. Lăpușna, r-nul Hîncești.**

În rest, pretențiile lui Berehoi Alexei și Crețu Mihail cu privire la organizarea și desfășurarea licitației în condițiile existente la 8 decembrie 2022, conform anunțului publicat în Monitorul Oficial nr. 363-373 (8407-8417) din 18 noiembrie 2022 și obligarea pârâților la informarea lui Berehoi Alexei și Crețu Mihail contra semnătură despre, locul, data și ora continuării licitației conform anunțului publicat în Monitorul Oficial nr. 363-373 (8407-8417) din 18 noiembrie 2022 asupra loturilor, se resping ca neîntemeiate, aceasta deoarece în timp, a fost modificată legislația, iar anunțul publicat în Monitorul Oficial nu mai este actual și urmează a fi respectate drepturile tuturor persoanelor fizice și juridice de a participa la licitație, iar comunicarea contra semnătură despre locul, data și ora continuării licitației, nu poate fi admisă, deoarece nu are loc continuarea licitației, ci se va organiza și desfășura o nouă licitație în condițiile legii.

Distinct de opinia avocatului Petru Coșleț care acționează în interesele Elenei Pîrău, precum că, decizia Consiliului local Lăpușna nr. 3.3.16 din 29 martie 2019 „Cu privire la înregistrarea bunului imobil și scoaterea la licitație publică”, în partea scoaterii la licitație publică a terenului agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0067 ha, cale de comunicare, este ilegală și urmează a fi anulată, instanța de judecată consideră că pretenția este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, având în vedere că, terenul la care pretinde reclamanta, a fost scos la licitație și au fost organizate mai multe licitații, însă dânsa nu a depus cereri de participare la licitație.

Adițional, art. 61 alin. (1) și (2) al Legii nr.436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, prevede că activitatea autorităților administrației publice locale de nivelurile întâi și al doilea, precum și a celor din cadrul unității teritoriale autonome cu statut juridic special este supusă controlului administrativ în temeiul Constituției, al prezentei legi și al altor acte legislative. Controlul administrativ al activității autorităților administrației publice locale vizează respectarea Constituției, a tratatelor internaționale la care Republica Moldova este parte, a prezentei legi și a altor acte normative atât de către autoritățile administrației publice locale de nivelurile întâi și al doilea, cât și de către funcționarii acestora.

În accepțiunea art. 63 alin. (1) al Legii citate, 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.

Așadar, actele administrative contestate au fost supuse controlului de legalitate prin prisma prevederilor art. 64 al Legii nr. 436/2006 privind administrația publică locală de către Oficiul Teritorial Hînceşti sau Chișinău al Cancelariei de Stat, acestea nefiind notificate autorității care le-a emis.

Raționamentele expuse justifică că, la adoptarea deciziei nr. 3.316 din 29 martie 2019, autoritatea publică locală s-a ghidat de prevederile Legii nr. 436 cu privire la autoritățile publice locale, Legii nr. 1543, art. 10 Cod funciar, Legea nr. 1308, Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren aprobat prin ordinul ARFC nr. 70 din 4 august 2017, cererea Primăriei com. Lăpușna de scoatere la licitație publică a terenurilor, inclusiv de competențele sale atribuite prin legi speciale.

De altfel, Consiliul com. Lăpușna, r-nul Hîncești la adoptarea deciziei nr. 3.316 din 29 martie 2019 și-a valorificat dreptul său exclusiv discreționar în sensul respectării art. 21 (principiul legalității), art. 22 (cercetarea din oficiu), art. 23 (principul egalității în tratament), art. 24 (principiul bunei-credințe), art. 28

(principiul eficienței), art. 29 (principiul proporționalității), art. 31 (principiul motivării), art. 23 (principiul comprehensibilității și transparenței acțiunilor autorităților publice) și art. 33 (principiul comunicării).

În context, sunt relevante prevederile art. 16 Cod administrativ, care prevede că, dreptul discreționar al autorității publice reprezintă posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluții posibile corespunzătoare scopului legii atunci când aplică o dispoziție legală. Exercitarea dreptului discreționar nu permite desfășurarea unei activități administrative arbitrare.

Prin urmare, emiterea actului administrativ individual în baza dreptului discreționar presupune rezistența unui test legal în persoana autorității publice: - autorității publice i se oferă discreție pentru a decide indiferent dacă ar trebui să acționeze sau nu într-un caz specific, ceea ce înseamnă testul de selecție a măsurii; - la discreția autorității publice, trebuie să fie determinată o consecință legală din mai multe măsuri posibile, permise în fiecare caz. Astfel, potrivit testului respectiv autoritatea publică are posibilitatea de a alege o măsură.

Prin prisma art. 137 Cod administrativ, în exercitarea dreptului discreţionar atribuit, autorităţile publice trebuie să acţioneze cu bună–credinţă în limitele legal stabilite şi cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul. Dacă autoritatea publică poate decide discreţionar şi doar una din mai multe consecinţe juridice este legală, atunci dreptul discreţionar al autorităţii publice se reduce la alegerea consecinţei juridice/soluţiei legale. Stările de fapt identice în esenţă se tratează identic. ***O tratare neidentică a două stări de fapt identice se admite numai dacă există un motiv obiectiv.*** În cazul în care au fost emise acte administrative individuale şi normative referitoare la securitatea naţională a Republicii Moldova, la exercitarea regimului stării excepţionale, la măsurile de urgenţă luate de autorităţile publice în vederea combaterii calamităţilor naturale, a incendiilor, a epidemiilor, a epizootiilor şi a altor fenomene similare, instanţa de judecată poate fi sesizată doar pentru exercitarea controlului următoarelor circumstanţe: a) existenţa situaţiei excepţionale la data la care a fost emis actul; b) competenţa autorităţii publice de a emite actul; c) existenţa interesului public care justifică emiterea actului administrativ; d) imposibilitatea efectivă a autorităţii publice de a emite actul în condiţii obişnuite. Alte limitări ale examinării judiciare în cauzele de contencios administrativ sunt reglementate expres prin legi speciale. Dacă într-un caz autoritatea publică şi-a exercitat dreptul discreţionar într-un anumit mod, atunci în cazuri similare ea este obligată să îşi exercite dreptul discreţionar în acelaşi mod. Această regulă nu se aplică dacă autoritatea publică intenţionează să îşi schimbe în viitor practica de exercitare a dreptului discreţionar în cazuri similare.

Conform art. 225 Cod administrativ, instanţa de judecată nu este competentă să se pronunţe asupra oportunităţii unui act administrativ. Verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreţionar se limitează la faptul dacă autoritatea publică: a) şi-a exercitat dreptul discreţionar; b) a luat în considerare toate faptele relevante; c) a respectat limitele legale ale dreptului discreţionar; d) şi-a exercitat dreptul discreţionar conform scopului acordat prin lege.

La acest segment, instanța de judecată reține că, prin decizia nr. 3.316 din 29 martie 2019, autoritatea publică locală și-a valorificat dreptul său exclusiv discreționar în soluționarea promptă și cu respectarea legii a chestiunilor ce țin exclusiv de sfera sa de activitatea și de administrarea bunurilor sale, în beneficiul unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi. Or, bunul imobil face parte din domeniul privat al administrației publice locale, nefiind instituite grevări sau interdicții de înstrăinare.

În dovedire, este justificat actul administrativ individual emis de autoritatea publică locală în partea contestată, iar reclamanta nu a prezentat argumente și probe pertinente în sensul admiterii acțiunii formulate. Controlul judecătoresc s-a circumscris limitelor stabilite de lege fără a intra în sfera de competență a autorităților publice pârâte și fără a se pune în discuție oportunitatea actelor administrative ci în exclusivitate temeinicia și legalitatea în sens material și procedural.

Pentru observațiile arătate, instanța de judecată consideră necesar de a admite în parte acțiunea în contencios administrativ inițiată de Berehoi Alexei și Crețu Mihail, reprezentați de avocatul Macar Alexandru, de a anula decizia Comisiei de licitație din cadrul Consiliului local Lăpușna, materializată prin procesul-verbal nr. II.1/2002.2 din 8 decembrie 2022 și decizia Consiliului local Lăpușna nr. 07/27 din 14 decembrie 2022 „Cu privire la examinarea cererilor parvenite din partea cetățenilor comunei Lăpușna”, cu obligarea Consiliul com. Lăpușna să organizeze și să desfășoare licitația în condițiile legii asupra loturilor expuse la licitație cu nr. cadastrale *****, *****, *****, situate în extravilanul s. Lăpușna, r-nul Hîncești, în rest cu respingerea pretențiilor, precum și a respinge acțiunea în contencios administrativ inițiată de Elena Pîrău, reprezentată de avocatul Petru Coșleț, ca fiind neîntemeiată.

În conformitate cu art. 219, 224 alin. (1), 225, 226, 229, 232 ale Codului administrativ, instanța de judecată

H O T Ă R Ă Ș T E :

Se admite în parte acțiunea în contencios administrativ inițiată de Berehoi Alexei și Crețu Mihail, reprezentați de avocatul Macar Alexandru împotriva Primăriei, Primarului și Consiliului com. Lăpușna, r-nul Hîncești, Comisiei de

licitație din cadrul Consiliului com. Lăpușna și Unității Administrativ Teritoriale Lăpușna, terți ÎI „Rotaru – Svetlana”, SRL „Filpgrup-Trans” și Pîrău Gheorghe cu privire la anularea actelor administrative.

Se anulează decizia Comisiei de licitație din cadrul Consiliului local Lăpușna, materializată prin procesul-verbal nr. II.1/2002.2 din 8 decembrie 2022, prin care terenurile cu destinație pentru construcție, situate în extravilanul s. Lăpușna cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0682 ha și nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0067 ha, precum și terenul cu destinație agricolă, cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0925 ha, expuse la licitație cu strigare pentru 8 decembrie 2022, au fost scoase de la licitație.

Se anulează decizia Consiliului local Lăpușna nr. 07/27 din 14 decembrie 2022 „Cu privire la examinarea cererilor parvenite din partea cetățenilor comunei Lăpușna”.

Se obligă Consiliul com. Lăpușna să organizeze și să desfășoare licitația în condițiile legii asupra loturilor expuse la licitație cu nr. cadastrale *****, *****, *****, situate în extravilanul s. Lăpușna, r-nul Hîncești.

În rest, se resping pretențiile lui Berehoi Alexei și Crețu Mihail cu privire la organizarea și desfășurarea licitației în condițiile existente la 8 decembrie 2022, conform anunțului publicat în Monitorul Oficial nr. 363-373 (8407-8417) din 18 noiembrie 2022 și obligarea pârâților la informarea lui Berehoi Alexei și Crețu Mihail contra semnătură despre, locul, data și ora continuării licitației conform anunțului publicat în Monitorul Oficial nr. 363-373 (8407-8417) din 18 noiembrie 2022 asupra loturilor, ca neîntemeiate.

Se respinge acțiunea în contencios administrativ inițiată de Elena Pîrău, reprezentată de avocatul Petru Coșleț împotriva Primăriei și Consiliului com. Lăpușna, r-nul Hîncești, Comisiei de licitație din cadrul Consiliului com. Lăpușna, terț Pîrău Gheorghe cu privire la anularea deciziei Consiliului local Lăpușna nr. 3.3.16 din 29 martie 2019 „Cu privire la înregistrarea bunului imobil și scoaterea la licitație publică”, în partea scoaterii la licitație publică a terenului agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0067 ha, cale de comunicare, ca fiind neîntemeiată.

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 Chișinău în termen de 30 de zile, de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni.

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.

Președintele ședinței,
judecătorul specializat pentru examinarea
acțiunilor în contencios administrativ Diana Corlăteanu