Dosar nr.3-24/2024

H O T Ă R Â R E

În numele legii

12 iunie 2025

or.Căușeni

Judecătoria Căușeni (sediul Central),

Instanţa de judecată în componenţă:

Preşedintele şedinţei, judecătorul - Victoria RAILEAN

Grefier - Nina Matei

cu participarea reclamantului Alexei Roșca, reprezentantului reclamantului – avocatul Veronica Pascal, împuternicită prin mandatul seria MA nr.1671031 din 11 aprilie 2024, reprezentantului Primăriei sat.***** - avocatul Ivan Muntean împuternicit prin mandatul seria MA nr.2014460 din 09.12.2024,

în lipsa pîrîtului Consiliului local *****, care a fost citat legal despre data, ora locul examinării cauzei,

în sediul instanței, în ședință publică, în procedura contenciosului administrativ a examinat cererea de chemare în judecată depusă de Roșca Alexei împotriva Primarului Primăriei sat. ***** și Consiliului local *****, cu privire la contestarea actului administrativ individual defavorabil și obligarea încheierii contractului de vînzare-cumpărare,

c o n s t a t ă :

Argumentele participanților la proces:

1. La data de 26 iunie 2024, Roșca Alexei a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primarului Primăriei sat.***** și Consiliului local *****, cu privire la contestarea actului administrativ individual defavorabil și obligarea încheierii contractului de vînzare-cumpărare.
2. Pentru a confirma temeinicia acțiunii înaintate reclamantul a indicat că la data de 14.04.2024 a depus o cerere către Primaria ***** cu solicitarea de a încheia contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent construcției.

La data de 22 mai 2024, Consiliul local ***** a adoptat decizia nr.2/10 prin care s-a decis:

· Se ia act de cunoștință cu cererea avocatului Veronica Pascal în interesele cet.Roșca Alexei prin care se solicită încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent construcției;

· Se respinge cererea depusă pe motiv că nu a fost depus tot setul de acte prevăzut la pct.14 al Regulamentului aprobat prin HG nr. 1428 din 2008.

Astfel, prin decizia nr.15.4.13. din 17 august 2005 a Consiliului local ***** s-a decis a vinde reclamantului terenul aferent construcției (depozit) cu surpafața de 0.28 ha cu adiacenții 1-2-3-4-1, proprietate privată. S-a stabilit prețul de achitare în mărime de 1277 lei și obligat reprezentantul primăriei, prin inginerul cadastral de a perfecta contractul de vânzare-cumpărare la biroul notarial.

În baza deciziei nr.15.4.14 a ședinței Consiliului sătesc ***** din 17.08.2005 s-a decis vânzarea-cumpărarea către Roșca Alexei a terenului aferent construcției cu o suprafața de

0,28 ha, situată în s.*****, r-ul.Ștefan Vodă, cu adiacenții 1-2-3- proprietate publică și 3-4 - proprietate privată.
S-a stabilit achitarea prețului integral de 1277 lei.
S-a obligat inginerul cadastral la încheierea contractului de vânzare-cumpărare la biroul notarial. Reclamantul, în calitate de cumpărător, la data de 31.09.2005 a achitat prețul în mărime de 3076 lei, fapt confirmat prin chitanța la dispoziția de încasare nr.482, eliberată de Primăria *****. Reclamantul a întrat în posesia terenului, îl administrează și a făcut îmbunătățiri, prin reconstrucții.
Prin decizia nr.21.6 din 08.11.2005, Consiliul sătesc ***** a permis reconstrucția clădirii fostului depozit de butelii de gaz în magazin al cet.Roșca Alexei.
Până în prezent, însă, primăria nu și-a onorat obligațiunea de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare invocând diverse motive, inclusiv, că terenul nu este delimitat, iar prin decizia contestată - că nu s-a prezentat setul de documente stabilit de regulament, care de fapt se solicita numai la examinarea chestiunii cu privire la vânzare-cumpărarea terenului aferent, dar nu și după.
În noiembrie 2008 au fost efectuate măsurări și întocmit planul geometric al imobilelor.
Astfel, în rezultatul măsurărilor s-a constatat că terenul aferent construcțiilor este separat în 2 loturi cu suprafața de 0.2477 ha și atribuit nr.cadastral ***** și, respectiv 0.1437ha cu nr.cadastral *****, iar în total suprafața de 0,39 ha din necesarul de 0.56 ha pentru care a fost achitată plata.
Cu toate aceste s-a motivat faptul că se vor face măsurările masive și va fi înregistrat dreptul de proprietate.
În decizia contestată, se indică că nu s-au prezentat documentele necesare prevăzute de art.14 al HG 1428/2008, ceea ce este o ilegalitate, or, la cererea de procurare a terenului, Cumpărătorul anexează: schema terenului aferent; extrasul din Registrul de stat al unităților de drept ori copia buletinului de identitate sau a pașaportului -pentru persoanele fizice; extrasul din Registrul bunurilor imobile, apoi în baza acestor documente, primarul pune pe ordinea de zi a Consiliului, conform prevederilor art.15 și prezintă consiliului local documentele necesare pentru adoptarea deciziei privind vânzarea terenului respectiv.
Art.15 al HG nr. 1428/2008 îl obligă pe primar, după adoptarea deciziei de vânzare de către Consiliul local să semneze contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent în trei exemplare să le elibereze cumpărătorului refuzul, conform prevederilor art.17 al actului normativ enunțat poate fi atacat în instanța de judecată.
Prin urmare solicită reclamantul:

- A anula decizia Consiliului local ***** nr.2/10 din 22 mai 2024;
- A obliga Primarul s.***** să încheie cu reclamantul contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent construcției cu nr.cadastral ***** și nr.*****.
- A recunoaște ca valabil încheiat la 31.09.2005 contractul de vânzare- cumpărare între Roșca Alexei și Primăria ***** asupra terenurilor aferente cu nr. cadastral ***** și respectiv nr. cadastral *****;
- A dispune înregistrarea în Registrul Bunurilor Imobile de către IP Departamentul Cadastrul a contractului valabil declarat;
- Încasarea din contul pârâtului a cheltuielilor de judecată.

3. **La data de 25 iulie 2024 primarul s.***** a depus în adresa instanței cerere privind ridicarea excepției de tardivitate și declararea acțiunii inadmisibile, în conținutul căreia a indicat că dreptul reclamantului de a se adresa în instanța de judecată a apărut la data de expirare a 10 zile din momentul emiterii deciziei Consiliului local ***** (17.08.2005), motiv din care acțiunea este tardivă, or nu s-a încadrat în termenul legal prevăzut în vederea adresării în instanța de judecată cu pretențiile privind obligarea primarului de a încheia contractul de vînzare-cumpărare între Roșca Alexei și primăria s.***** asupra terenurilor aferente cu nr.cadastrale ***** și *****, după cum solicită conform acțiunii înaintate, astfel de către reclamant fiind omis termenul general de prescripție de 15 ani, din care motiv în temeiul 186[1] Cod procedură civilă, art.207 alin.(2) lit.d), e) Cod administrativ.

Respectiv, s-a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată înaintată de către Roșca Alexei ca fiind tardivă (f.d.24-27).

4. **La data de 29 iulie 2024 în adresa instanței a parvenit referința pîrîtului Consiliului local *****, în conținutul căreia s-a menționat că consideră neîntemeiată cererea de chemare în judecată formulată de Roșca Alexei, făcîndu-se referire la motivele de fapt și drept.

La data de 11.04.2024 Roșca Alexei prin intermediul avocatului Pascal Veronica s-a adresat cu o cerere către Consiliul local ***** și Primăriei sat.***** prin care a solicitat încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent construcției. La data de 22.05.2024 fiind examinată cererea lui Roșca Alexei de către Consiliul local ***** prin Decizia cu nr.2/10 a respins cererea ca fiind neîntemeiată pe motiv că la cerere nu au fost depus setul de acte prevăzut la pct.14 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin Hotărîrea de Guvern cu nr.1428 din 16.12.2008, or Consiliul local ***** a fost pus în imposibilitatea de a admite cererea depusă de Roșca Alexei în lipsa actelor ce ar confirma cerințele înaintate sau cel puțin de a identifica criteriile de bază a terenului aferent solicitat spre procurare, or la cererea depusă în interesele lui Roșca Alexei în susținerea pretențiilor invocate, careva acte decît mandatul avocatului n-au fost prezentate, fapt pentru care și s-a decis respingerea cererii depuse.

Conform conținutului acțiunii înaintate în instanța de judecată de către reclamantul Roșca Alexei, pe lângă faptul exprimării dezacordului cu Decizia Consiliului local ***** cu nr.2/10 din 22.05.2024 fiind solicitată anularea acesteia, s-a solicitat obligarea Primarului sat.***** de a încheia contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent construcției cu nr.cadastral ***** și nr.*****, cât și a recunoaște ca valabil încheiat la 31.09.2005 contractul de vânzare-cumpărare între Roșca Alexei și Primăria sat.***** asupra terenurilor aferente cu nr. cadastrale ***** și nr.*****, pretenții pe care le consideră absolut neîntemeiate, or terenurile cu nr.cadastrale indicate nu sunt și nici n-au fost puse în circuitul civil, astfel, acestea nici nu există în acest sens planurile cadastrale cu numerele cadastrale indicate în conținutul acestora anexate de către reclamant în susținerea pretențiilor sale nu pot servi o dovadă a existenței acestor bunuri în modul prevăzut de lege.

Astfel, de remarcat că pe lîngă faptul că de către reclamant se solicită în viziunea lor, nefondat, declararea ca fiind valabilă a unei tranzacții de vînzare-cumpărare a unui teren aferent care nu există, de către reclamant n-au fost prezentate în susținerea pretențiilor invocate nici dovada dreptului de proprietate a bunurilor imobile, construcțiilor în speță, a

căror terenuri aferente se solicită a fi recunoscute în proprietatea reclamantului, fapt pentru care consideră acțiunea depusă ca fiind neîntemeiată.
Reieșind din cele expuse, consideră reprezentantul pîrîtului că acțiunile Consiliului local ***** exprimate prin emiterea Deciziei nr.2/10 din 22.05.2024 ca fiind legale și întemeiate, astfel, se consideră acțiunea înaintată de către Roșca Alexei ca fiind neîntemeiată, din care considerente în temeiul art.221, art.224 alin.(1) lit.f) Cod administrativ, se solicită respingerea acțiunii ca neîntemeiată (f.d.30-33).

5. **La data de 15 octombrie 2024 primăria s.***** a prezentat instanței referința** la cererea de chemare în judecată înaintată de Roșca Alexei.

Analizând cererea de chemare în judecată depusă de Roșca Alexei se menționează instanței asupra faptului că o considerăm neîntemeiată, cât și tardivă prin urmare se cere a fi respinsă.
Astfel, în speță dreptul reclamantului de a se adresa în instanța de judecată a apărut la data de expirare a 10 zile din momentul emiterii deciziei Consiliului local ***** (17.08.2005), conform pct.4 din decizia menționată, or respectarea condițiilor de formă autentică a contractului urmau să fie îndeplinite reieșind din circumstanțele invocate de către reclamant anume la acel moment.
Legea consacră regula sesizării instanței de către orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice, iar dreptul vătămat reprezintă orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.
Astfel, putem delimita anumite condiții necesare pentru existența unei stabilități și a corectitudinii formulării cererilor de chemare în judecată: actul emis trebuie să parvină de la o autoritate administrativă; condiția existenței vătămării unui drept recunoscut de lege reclamantului; existența capacității de exercițiu și a celei procesuale; vătămarea dreptului să fie cauzată printr-un act administrativ sau prin refuzul autorității administrative de a soluționa în termenul legal cererea; obligativitatea îndeplinirii procedurii administrative prealabile. Prin urmare prevederile legale în vigoare, prevăd expres condiția existenței vătămării unui drept recunoscut de lege reclamantului.
La caz, se reține că, Roșca Alexei sesizând instanța de judecată cu acțiunea în obligare, prin care a solicitat obligarea Primarului sat.***** de a încheia contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent construcției cu nr.cadastral ***** și nr.*****, cât și a recunoaște ca fiind valabil încheiat la 31.09.2005 contractul de vânzare-cumpărare între Roșca Alexei și Primăria s.***** asupra terenurilor aferente cu nr.cadastrale ***** și nr.*****.
Remarcabil este a menționa asupra faptului că reieșind din circumstanțele de fapt și de drept expuse, la data de 25.07.2024 Primăria s.***** a adresat instanței în cadrul examinării a aceleiași cauze de contecios admistrativ o cerere privind ridicarea excepției de tardivitate cu declararea acțiunii inadmisibile, pe care în continuare o considerăm întemeiată și pasibilă de a fi admisă.
Astfel, se consideră, la caz, acțiunea reclamantului Roșca Alexei ca fiind tardivă și neîntemeiată, or nu s-a încadrat în termenul legal prevăzut în vederea adresării în instanța de judecată cu pretențiile privind obligarea Primarului de a încheia contractul de vânzare-cumpărare cât și recunoașterea ca valabil încheiat la 31.09. 2005 contractul de vînzare-cumpărare între Roșca Alexei și Primăria sat.***** asupra terenurilor aferente cu nr.cadastrale ***** și nr.***** după cum se solicită conform acțiunii înaintate împotriva Primăriei sat.*****, astfel, de către reclamant fiind omis termenul general de prescripție cu

mai mult de 15 ani, din care motiv, în temeiul 186[1] Cod de Procedură Civilă, art.207 alin.(2) lit.d),e); art.221 Cod Administrativ, s-a solicitat: Examinarea cererii din 24.07.2024 depuse de Primăria sat.***** privind ridicarea excepției de tardivitate; Respingerea cererii de chemare în judecată înaintată de către Roșca Alexei către Primăria sat.***** și Consiliului local ***** privind obligarea Primarului sat.***** de a încheia contractul de vânzare-cumpărare a terenului, ca fiind tardivă și neîntemeiată (f.d.49-51).

6. **La data de 02 aprilie 2025 reprezentantul reclamantului avocatul Veronica Pascal a prezentat în instanță o cerere de separare a cerințelor** la acțiunea în obligare și anularea actului administrativ.

În conținutul cererii nominalizate, reprezentantul reclamantului a indicat că pe parcursul examinării cauzei s-a constatat unele modificări în planul cadastral, în legătură cu proiectul de organizare a teritoriului, modificarea hotarelor și a suprafețelor, iar acțiuni întreprinse de autoritatea publică locală, dar și cerințe ce țin de dreptul comun. În vederea examinării raționale a acțiunii s-a solicitat:

- A recunoaște ca valabil, încheiat la 31.09.2005, contractul de vânzare-cumpărare între Roșca Alexei și Primăria ***** asupra terenurilor aferente cu nr. cadastral ***** și, respectiv, nr. cadastral *****;
- A dispune înregistrarea în Registrul Bunurilor Imobile de către IP Departamentul Cadastrul a contractului valabil declarat;
- Încasarea din contul pârâtului a cheltuielilor de judecată (f.d.92-93).

7. **La data de 09 iunie 2025 reprezentantul reclamantului avocatul Veronica Pascal a formulat o nouă cerere de concretizare a cerințelor** la acțiunea privind obligarea și anularea actului administrativ, în conținutul căreia a formulat cerințele privind:

- A anula decizia Consiliului local ***** nr.2/10 din 22 mai 2024;
- A obliga Primarul s. ***** să încheie cu reclamantul contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent construcției cu nr. cadastral ***** conform deciziei nr.15.4.13. din 17 august 2005 pentru suprafața de 0,28ha și nr. ***** și nr.***** conform deciziei nr. 15.4.14 din 17.08.2005;
- Încasarea din contul pârâtului a cheltuielilor de judecată (f.d.127-128).

8. **La data de 28 mai 2025 reprezentantul primăriei s.*****, avocatul Muntean Ivan a depus în instanță o cerere privind declinarea competenței în cauze civile**, reieșind din pretențiile invocate de către reclamantul Roșca Alexei în acțiunea înaintată spre examinare în ordinea contenciosului administrativ, care sunt conexe între ele și de competența instanței judecătorești de drept comun, or acestea fiind susținute și întemeiate de drept pe prevederi a Codului Civil, respectiv, s-a solicitat emiterea încheierii prin care să fi dispusă: declinarea competenței de examinare a acțiunii inițiate la cererea de chemare în judecată din 26.06.2024 înaintată de Roșca Alexei către Primăria sat.***** și Consiliului local ***** instanței judecătorești de drept comun (f.d.129-130).
9. **În ședința de judecată reclamantul Roșca Alexei**, a susținut cererea de chemare în judecată pe motivele de drept și de fapt invocate.
10. **Reprezentantul reclamantului avocatul Veronica Pascal** a declarat că susține cererea de chemare în judecată în sensul formulat, solicitînd admiterea. A accentuat că careva obiecții din data procurării acestui teren și pînă la moment, primăria nu a înaintat. Reieșind din faptul că a fost inițiat proiectul de împroprietărire cu acte asupra dreptului

de proprietate asupra terenului, primăria a tot amînat încheierea contractului de vînzare-cumpărare făcînd trimitere la dispoziția nr.66 care a fost prezentată, dar după finalizarea acestui proces primăria nici nu a încheiat contract, nici nu l-a inclus în lista de proprietari, în baza titlurilor pregătite din acest proiect.

11. **Reprezentantul pîrîtului Primăria satului *****, avocatul Muntean Ivan**, în ședința de judecată a solicitat respingerea acțiunii înaintată de reclamant ca fiind neîntemeiată. Este cert faptul că actele la care face trimitere partea reclamantă sînt nule și nu mai produc efecte juridice, este expirată și prescripția executării acestora.
12. **În ședința de judecată reprezentantul Consiliului local *****,** nu s-a prezentat, deși, a fost citat (f.d.44).

Aprecierea instanței:

13. Audiind poziția participanților la proces, analizînd circumstanțele de fapt şi de drept expuse, apreciind probele administrate, instanța de judecată ajunge la concluzia că acțiunea în contencios administrativ este admisibilă și parțial întemeiată din următoarele raționamente.
14. Potrivit art.10 alin.(1) Cod administrativ, 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 naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.
15. În acord 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.
16. În corespundere cu prevederile art.20 din Codul administrativ, Dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acțiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanțele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.
17. Conform art.22 alin.(1) din Codul administrativ, Autoritățile publice și instanțele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul și volumul cercetărilor și nu sînt legate nici de expunerile participanților, nici de cererile lor de reclamare a probelor.
18. În accepțiunea art.189 alin.(1) Cod administrativ, Orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ.
19. Articolul 206 alin.(1) din Codul administrativ, statuează că, O acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru:

a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acțiune în contestare);
b) obligarea autorității publice să emită un act administrativ individual (acțiune în obligare);
c) impunerea la acțiune, la tolerare a acțiunii sau la inacțiune (acțiune în realizare);
d) constatarea existenței sau inexistenței unui raport juridic ori nulității unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acțiune în constatare); sau
e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acțiune de control normativ).

20. În corespundere cu art.207 alin.(1) – (2) din Codul administrativ, Instanța verifică din oficiu dacă sînt 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; Acțiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special cînd:

a) există o hotărîre 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 sînt 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.

21. Dispozițiile legale precitate fac referire la temeiurile de bază de admisibilitate a cererii de chemare în judecată formulată în instanța de contencios administrativ:

- 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, sau ca rezultat a nesoluționării în termen a unei cereri;
- competența jurisdicțională materială și teritorială a instanței de judecată pentru examinarea acțiunii în contenciosul administrativ;
- respectarea cerințelor de formă și conținut a acțiunii în contencios administrativ; respectarea procedurii prealabile;
- respectarea termenului de înaintare a acțiunii;
- prezența unui drept vătămat căruia i s-a adus atingere prin activitate administrativă.

22. Adițional, instanța notează că, pentru a trece testul de admisibilitate a acțiunii în contencios administrativ, acțiunea trebuie să conțină o activitate administrativă a unei autorități publice, prin prisma art. 5 Cod administrativ.
23. La rîndul său, art.5 din Codul administrativ, stipulează, 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.
24. Articolul 11 alin.(1) – (2) din Codul administrativ, prevede că, Actele administrative individuale pot fi:

a) *acte defavorabile* – actele care impun destinatarilor lor obligații, sancțiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat;
b) *acte favorabile* – actele care creează destinatarilor săi un beneficiu sau un avantaj de orice fel.
(2) Destinatarul unui act administrativ individual este doar persoana către care actul administrativ se îndreaptă. Terții, ale căror drepturi sînt afectate de actul administrativ individual, nu sînt destinatarii acestuia.

25. Cu titlu de remarcă, în cadrul contenciosului administrativ o mare importanţă se acordă problemei privind vătămarea unui drept al unei persoane recunoscut de lege, deoarece persoana poate ataca actul administrativ în justiţie numai dacă prin acest act se consideră vătămată într-un drept subiectiv, adică într-un drept recunoscut de lege.

Fiind un drept conferit de lege, organul administraţiei publice este obligat să demonstreze că acest drept al persoanei a fost respectat. Este important faptul că vătămarea dreptului subiectiv nu trebuie confundată cu cauzarea de prejudiciu, deoarece un drept subiectiv poate fi încălcat fără ca, prin aceasta, să se fi produs şi un prejudiciu.

26. Raportînd prevederile legale la înscrisurile din dosar, instanța de judecată reține că, acțiunea reclamantului este depusă cu respectarea competenței materiale și jurisdicționale, în termenul prevăzut de lege, fiind depusă în interiorul termenul stabilit expres în art.209 alin.(1) din Codul administrativ.
27. La acest capitol, instanța notează că un litigiu dedus judecății să fie catalogat de natură administrativă, este eminamente necesară întrunirea condițiilor legate de natura juridică a actului contestat și/sau calitatea reclamantului/subiectului activ și a pîrîtului/subiectul pasiv în raportul litigios.
28. Procedura în contencios administrativ se aplică doar acțiunilor în justiție care vizează raporturile juridice ce intră în domeniul de aplicare al Codului administrativ, adică raporturile care țin de o activitate administrativă.
29. În modul acesta, pretențiile reclamantului cu privire la recunoașterea ca valabil contractul de vînzare-cumpărare încheiat la data de 31.09.2005 între Roșca Alexei și primăria s.*****; dispunerea înregistrării în Registrul Bunurilor Imobile de către IP Departamentul Cadastral a contractului valabil declarat și încasarea cheltuielilor de judecată, au fost separate într-un proces aparte și redistribuite unui judecător specializat în materie de drept comun.
30. Cît privește cererea avocatului Muntean Ivan în interesele primăriei s.***** cu privire la declinarea competenței, aceasta a fost respinsă ca neîntemeiată (f.d.135-137).
31. Din perspectiva admisibilității, instanța reține că reclamantul Roșca Alexei s-a adresat cu acțiune în instanță la data de 26.06.2024, conținutul căreia denotă că reclamantul a formulat o acțiune în contestare și obligare, acțiunea fiind admisibilă, fiind respectate prevederile legale.
32. Admisibilitatea obiectului acţiunii în contencios implică ajustarea tuturor regulilor aplicabile la soluţionarea juridică a litigiilor apărute în urma activităţii organele administrative, ce sînt direcţionate atît spre impunerea unui comportament legal autorităţilor administraţiei publice în activitatea lor, cît şi spre repararea prejudiciilor morale şi materiale apărute în urma lezării unor drepturi ale persoanelor fizice şi juridice.

33. În sensul art.6 din Convenţia Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului şi a Libertăţilor Fundamentale, soluţia de declarare a acțiunii ca fiind inadmisibilă, este compatibilă cu respectarea garanţiilor unui proces echitabil, or, statele semnatare sunt autorizate în sensul Convenţiei Europene a Drepturilor Omului să reglementeze anumite condiţii pentru introducerea unei acţiuni judecătoreşti (introducerea acţiunii într-un anumit termen, justificarea dreptului încălcat, respectarea de proceduri prealabile, alte condiţii de formă şi de fond), atât timp cât acestea se prezintă a fi rezonabile, acceptabile într-o societate democratică.
34. În acord cu art.39 alin.(1) – (2) din Codul administrativ, Controlul judecătoresc al activității administrative este garantat și nu poate fi îngrădit; Orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art.17 sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanței de judecată competente.
35. Articolul 219 alin.(1) – (4) din Codul Administrativ, statuează că, 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.
36. Adițional, se punctează că instituţia existenţei obiectului acţiunii în contenciosul administrativ subliniază un mijloc foarte important pentru apărarea drepturilor omului, ajutîndu-l să se opună unor autorităţi abuzive şi să obţină cîştig de cauză împotriva abuzurilor şi actelor ilegale ale autorităţilor publice.
37. O condiţie esenţială ca actul să poată fi atacat constă în faptul că acesta trebuie să fie un act administrativ, adică o manifestare de voinţă, producătoare de efecte juridice ce emană de la o autoritate administrativă.
38. Noţiunea „act administrativ'' mai este reglementată şi în Rezoluţia (77) 31 „Cu privire la protecţia individului faţă de actele autorităţilor administrative'', adoptată de Comitetul de Miniştri al Consiliului Europei la 28 septembrie 1997.
39. Puse la balanța justiției poziția reclamantului în corelație cu cea a părții pîrîte, instanța scoate în evidență că urmează, în mod prioritar, de apreciat circumstanțele cauzei în raport cu următoarele criterii: complexitatea cauzei, comportamentul reclamantului și al autorităților competente, precum și miza litigiului pentru reclamant.
40. Conform art. 6 paragraful 1 din Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, orice persoană are dreptul la judecarea cauzei sale în mod echitabil, în mod public şi în termen rezonabil, de către o instanţă independentă şi imparţială, instituită de lege, care va hotărî fie asupra încălcării drepturilor şi obligaţiilor

sale cu caracter civil, fie asupra temeiniciei oricărei acuzaţii în materie penală îndreptate împotriva sa.

41. Potrivit art. 13 din Convenție, orice persoană, ale cărei drepturi şi libertăţi recunoscute de prezenta Convenţie au fost încălcate, are dreptul de a se adresa efectiv unei instanţe naţionale, chiar şi atunci când încălcarea s-ar datora unor persoane care au acţionat în exercitarea atribuţiilor lor oficiale.
42. În accepțiunea art.20 alin.(1) – (2) din Constituție, Orice persoană are dreptul la satisfacţie efectivă din partea instanţelor judecătoreşti competente împotriva actelor care violează drepturile, libertăţile şi interesele sale legitime; Nicio lege nu poate îngrădi accesul la justiţie.
43. Articolul 53 alin.(1) din Constituție, stipulează că, Persoana vătămată într-un drept al său de o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri, este îndreptăţită să obţină recunoaşterea dreptului pretins, anularea actului şi repararea pagubei.
44. În vederea asigurării unei examinări complexe a acțiunii depusă de către reprezentantul pîrîtului Consiliul local *****, la data de 29.07.2024, a parvenit în instanță dosarul administrativ, care conține înscrisurile relevante cazului instrumentat.
45. Din materialul probator al cauzei se constată următoarele.
46. La data de 11.04.2024 avocatul Veronica Pascal a depus o cerere către Consiliul Local *****, prin intermediul căreia a solicitat, în interesul cet.Roșca Alexei, încheierea contractului de vînzare-cumpărare a terenului aferent construcției, cu o suprafață de 0,28 ha, situat în s.***** r-nul Ștefan Vodă. Totodată, s-a accentuat că cumpărătorul a achitat prețul stabilit de 3070 lei, fapt confirmat prin chitanța la dispoziția de încasare nr.482.
47. În sensul Legii nr.436/2006 privind administrația publică locală, *administraţie publică locală* - totalitatea autorităţilor publice locale constituite, în condiţiile legii, pentru promovarea intereselor generale ale locuitorilor unei unităţi administrativ-teritoriale; *consiliu local* - autoritate reprezentativă şi deliberativă a populaţiei unităţii administrativ-teritoriale de nivelul întîi sau al doilea, aleasă în vederea soluţionării problemelor de interes local.
48. Comisia pentru agricultură, industrie, protecția mediului și amenajarea teritoriului a avizat negativ proiectul de decizie cu privire la examinarea cererii înaintate de avocatul Veronica Pascal.
49. Subsecvent, a fost întocmită și nota informativă la proiectul de decizie cu privire la examinarea cererii avocatului Veronica Pascal în interesele cet.Roșca Alexei.
50. La data de 22.05.2024 a avut loc ședința ordinară a consiliului, cînd au fost discutate mai multe chestiuni, printre care și cererea avocatului Veronica Pascal.

Așadar, pentru respingerea cererii au votat 11 consilieri, iar 2 s-au abținut.

51. Tot la aceeași dată, 22.05.2024 de către Consiliul Local ***** a fost emisă Decizia nr.2/10 „Cu privire la examinarea cererii înaintate de avocatul Veronica Pascal în interesele cet.Roșca Alexei”.

Astfel, s-a decis a se lua act de cunoștință cu cererea avocatului Veronica Pascal, dar și respingerea acesteia din motiv că nu a fost depus tot setul de acte prevăzut la pct.14 Regulamentul cu privire la vînzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin hotărîrea nr.1428 /2008 (f.d.10).

Decizia nominalizată a fost remisă la adresa avocatului Veronica Pascal, la data de 29.05.2024 (f.d.9).

52. Pentru a elucida în întregime circumstanțele sesizate de reclamant, au fost prezentate mai multe înscrisuri, care fac o retrospectivă în geneza situației litigioase.
53. La data de 07.08.2005 prin Decizia consiliului sătesc ***** nr.15.4.14 a fost încheiat contractul de vînzare-cumpărare a terenului aferent cu o suprafață de 0,28 ha situat în satul ***** cu adiacenții 1-2-3 proprietatea publică, 3-4 proprietate privată (f.d.15).
54. Potrivit art.14 alin.(2) lit.c), d), e) din Legea nr.435/2006, Pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întâi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competenţe: administrează bunurile domeniului public şi ale celui privat ale satului (comunei), oraşului (municipiului); 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 destinaţiei terenurilor proprietate a satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, în condiţiile legii.
55. Subsecvent, cu referire la domeniile de activitate ale autorităților publice locale, se conturează prevederile art.4 alin.(1) lit.g) din Legea nr.435/2006 privind descentralizarea administrativă, potrivit căreia, Pentru autorităţile publice locale de nivelul întîi se stabilesc următoarele domenii proprii de activitate: administrarea bunurilor din domeniile public şi privat locale.
56. Adițional, instanței i-a fost prezentat o copie a procesului-verbal al ședinței consiliului sătesc din 07.08.2005, în conținutul căruia pot fi sesizate subiectele examinate, printre care și tema cu privire la vînzarea terenului aferent cet.Roșca Alexei. Astfel, s-a stabilit că pentru au votat 13 consilieri, împotrivă zero consilieri (f.d.87-91).
57. Potrivit Deciziei nr.15.4.13 din 07.08.2005 „Cu privire la vînzarea terenului aferent”, s-a decis a vinde proprietarului Roșca Alexei terenul aferent cu suprafața totală de 0,28 ha situat în satul ***** cu adiacenții 1-2-3-4 proprietate privată (f.d.16).
58. Cu referire la intrarea în vigoare a deciziilor consiliului local, instanța punctează art.20 alin.(7) din Legea nr.436/2005, potrivit căruia, Deciziile cu caracter individual intră în vigoare la data comunicării persoanelor vizate sau la data indicată în textul deciziei, care nu poate preceda data includerii acesteia în Registrul de stat al actelor locale.
59. În corespundere cu chitanțele anexate, s-a fixat faptul că Roșca Alexei a achitat suma pentru participare la licitație, pentru procurarea pămîntului 0,28 ha + 3,27 ha, dar și avansul de decontare la vînzarea pămîntului aferent (f.d.14).
60. La data de 08.11.2005 consiliul sătesc ***** a întocmit Decizia nr/21.6 „Cu privire la permiterea reconstrucției clădirii fostului depozit de butelii de gaz în magazin cet.Roșca Alexei”, potrivit căreia s-a decis a permite cet.Roșca Alexei reconstrucția clădirii fostului depozit de butelii de gaz în magazin pe lotul procurat în mărime de 0,28 ha în satul ***** r-nul Ștefan Vodă pe strada 27 august.

De asemenea, în partea dispozitivă au fost trasate mai multe obligații:

· Să prezinte după obținerea documentației de proiect cerere arhitectorului șef al raionului pentru eliberarea autorizației de construire contra plată și să înceapă în termenul stabilit de autorizație reconstrucția clădirii în magazin;

- Să prezinte comisiei de recepție obiectul după terminarea lucrărilor împreună cu cartea tehnică a construcției și cartea de imobil la organul teritorial cadastral și alte vize necesare după caz;
- Să obțină în mod obligatoriu în procesul-verbal de recepție a lucrărilor terminate și de recepție finală, concluzia Inspecției de Stat în construcții.

Decizia dată nu are valoare juridică fără prezența autorizației de construcție (f.d.11).

61. La data de 16.03.2006 a fost eliberat certificat provizoriu ce confirmă dreptul de proprietate, posesiune și beneficiere funciară, proprietarului Roșca Alexei, în temeiul deciziei primăriei 21.09.2 din 02.12.2005 (f.d.113).
62. În această consecutivitate, instanța scoate în prim plan decizia nr.21.09.2 a ședinței consiliului sătesc ***** din 02.12.2005 „Cu privire la construirea unui depozit de către Roșca Alexei".

Potrivit deciziei precitate, s-a decis a permite cet.Roșca Alexei construirea depozitului pe lotul de teren procurat în mărime de 0,37 ha situat în s.***** r-nul Ștefan Vodă pe str.*****(f.d.114).

63. La data de 28.11.2008 a fost întocmit planul cadastral pentru bunul imobil cu nr.*****, amplasat în s.***** r-nul Ștefan Vodă.

Totodată, s-a specificat că terenul are modul de folosință pentru construcții S 0,2477 ha, iar construcția folosită ca depozit cu S 126 m^2 (f.d.12-13).

64. Potrivit certificatului eliberat de primăria s.***** la data de 19.09.2024 se confirmă faptul că Roșca Alexei, locuitorul s.*****, achită impozitul la primăria ***** după cum urmează:

- Pe str.*****dispune de bun imobiliar cu lot de lîngă casă 0,18 ha, grădini 0,22 ha;
- Pe str.***** dispune de bun imobiliar cu lot de lîngă casă 0,13 ha;
- Pe str.***** (Roșca Afanasii) folosește bunul imobiliar cu lot de lîngă casă 0,43 ha; Construcții ce se află pe terenul de 0,65 ha.

Total lot 0,96 ha impozit funciar calculat 288,0 lei, în baza legitimației de pensionar este scutit de impozit. Impozitul pentru bunurile imobiliare constituie 442,81 lei, dintre care 270,0 lei este scutit și achită 172,81 lei. Folosește teren cu o altă destinație cu suprafața de 0,65 ha – impozitul funciar constituie 1950 lei (f.d.60).

65. Potrivit avizului de plată a impozitului funciar și impozitului pe bunurile imobiliare neevaluate de către organele cadastrale, pentru anii 2017, și, respectiv, 2019, se atestă că contribuabilul Roșca Alexei a achitat toată suma obligației fiscale (f.d.123-124).
66. Subsecvent, se notează că potrivit certificatului nr.1096 din 19.09.2024 emis de către primăria *****, cet.Roșca Alexei nu are restanțe la impozitele și taxele administrate de serviciu (f.d.118).
67. Reieșind din înscrisurile din dosar, instanța a stabilit documentația privind eliberarea autorizației de schimbare a destinației a clădirii cu eliberarea certificatului de urbanism la proiectare, astfel, fiind nominalizate mai multe instituții, dar și acordul acestora, fapt confirmat prin aplicarea semnăturilor și a sigiliului.

Așadar, a fost prezentat spre examinare planul de încadrare în localitate a obiectului, planul general al s.*****, dar și planul de situație a obiectului (f.d.61-65).

68. La data de 19.11.2008 a fost elaborat certificatul de urbanism nr.191, ca urmare a cererii adresate de Roșca Alexei, potrivit căruia s-a solicitat proiectarea reconstrucției clădirii existente pentru amplasarea magazinului cet.Roșca Alexei din s.*****.

La rubrica regimul urbanist-arhitectural s-a specificat: amplasarea și proiectarea de coordonat cu arhitectorul-șef al raionului. De prevăzut amenajarea terenului aferent. Realizarea lucrărilor de construcție, numai în baza autorizației de construcție și a proiectului elaborat de firma autorizată (f.d.71).

69. La data de 23.02.2009 a fost emisă încheierea nr.89/13 de acordare a terenului pentru amplasarea și proiectarea obiectului, potrivit căreia anterior terenul s-a folosit ca depozit pentru butelii de gaz, iar la moment s-a acordat pentru reconstrucția clădirii existente pentru amplasarea magazinului mixt.

Cu titlu de remarcă, a fost specificat temeiul eliberării încheierii nominalizate: decizia primăriei 21.6 din 08.11.2005 cu privire la reconstrucția căldurii existente; certificat de urbanism nr.191 din 19.11.2008; autorizare de schimbare a destinației (f.d.72).

70. În accepțiunea art.2 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998, *teren* - parte din teritoriu având hotare închise a cărei suprafaţă, al cărei amplasament şi ale cărei caracteristici sînt reflectate în cadastrul bunurilor imobile.
71. Elocvent, cazului instrumentat este faptul că identificarea bunului imobil se efectuează prin confruntarea datelor din cadastru cu datele constatate pe teren.
72. Cît privește starea tehnică a construcțiilor de bază, a obiectului – reprofilarea încăperilor existente a fostului depozit pentru butelii de gaz în încăperi pentru magazin, în acest sens, a fost întocmită concluzia tehnică nr.16-23/8-04, la solicitarea cet.Roșca Alexei, 2007.

În așa mod, s-a făcut descrierea construcției, analiza documentației, s-a făcut referire la starea tehnică a elementelor constructive principale, dar și la recomandările privind executarea lucrărilor (f.d.73-82).

73. La data de 23.02.2009 a fost încheiat contractul de prestare a serviciilor nr.003533, în vederea cercetării obiectului la amplasarea magazinului mixt (f.d.85).
74. La data de 25.02.2009 a fost emis avizul sanitar nr.4 privind repartizarea lotului de pământ pentru construcție – magazin mixt. La cererea privind eliberarea avizului precitat, au fost anexate certificatul de urbanism nr.191 și decizia primăriei nr.21.06 din 08.11.2005 (f.d.84).
75. Faptul achitării taxei de urbanism, dar și pentru autorizația de schimbare a destinației de către Roșca Alexei se atestă prin chitanțele eliberate de primăria s.***** (f.d.86).
76. În suportul poziției sale, reclamantul a mai prezentat dispoziția nr.66 din 21.11.2000 „Cu privire la aprobarea proiectului de organizare a teritoriului și atribuirea terenurilor cu destinație în proprietate privată deținătorilor cotelor de teren echivalent”.

În conținutul deciziei nominalizate s-a indicat că proiectul este elaborat pentru 3597 deținători cu 3457,3 cote de teren echivalent (inclusiv 177 deținători cu 169,5 cote care au primit pământ în natură anterior și 64 deținători decedați cu 63 cote, moștenitorii cărora nu și-au perfectat actele de moștenire) (f.d.116-118).

77. La data de 29.01.2025 de către Geocadex SRL a fost întocmit actul de constatare, la cererea titularului de drept – Roșca Alexei, a bunului imobil cu nr.cadastral 853520300009 din intravilanul s.***** r-nul Ștefan Vodă, modul de folosință pentru construcții, suprafața de 0,4552 ha.

Aşadar, în conținutul acestuia poate fi vizualizată schița terenului, dar și caracteristicile tehnice și descrierea hotarelor (f.d.111).

78. Astfel, analizînd per ansamblu toate actele justificative prezentate de părțile implicate în situația litigioasă, în suportul pozițiilor sale, instanța de judecată constată că, autoritatea publică, primordial, la emiterea actului administrativ, nu a realizat obligația de motivare a actului, condiție opozabilă autorității publice.

Este de menționat că, motivarea este operațiunea prin care se expun considerentele care justifică emiterea actului administrativ. În motivare se indică temeiurile esențiale de drept și de fapt pe care le-a luat în considerare autoritatea publică pentru decizia sa.

79. La acest capitol, instanța consemnează faptul că, deși, consiliul local ***** a făcut referire la pct.14 din Regulamentul cu privire la vînzare-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin hotărîrea nr.1428/2008, pîrîtul s-a referit la procedura preliminară a încheierii contractului de vînzare-cumpărare, însă, reieșind Decizia consiliului sătesc ***** nr.15.4.13 din 07.08.2005 s-a decis a vinde proprietarului Roșca Alexei terenul aferent cu suprafața de 0,28 ha.

Cu titlu de remarcă, în conținutul deciziei nominalizate mai sus s-a specificat că achitarea terenului se va efectua integral (f.d.16).

80. Respectiv, nu este clar care set de acte urma a fi anexat la cererea avocatului Veronica Pascal în interesele cet.Roșca Alexei, în situația în care numitul a procurat terenul, solicitînd, doar, întocmirea contractului de vînzare-cumpărare.
81. În corespundere cu prevederile art.36 alin.(1) – (2) din Codul administrativ, Instanța de judecată competentă să soluționeze acțiunile în contencios administrativ este obligată să respecte principiul supremației dreptului, în conformitate cu care demnitatea omului, drepturile și libertățile lui sînt considerate valori supreme și sînt garantate de stat; Instanțele de judecată competente aplică principiul supremației dreptului cu luarea în considerare a jurisprudenței Curții Europene pentru Drepturile Omului.
82. Potrivit art.38 alin.(1) – (2) din Codul administrativ, Înaintea fiecărei decizii judecătorești pe fond, participanților la proces li se oferă posibilitatea de a-și expune punctul de vedere. Audierea poate fi făcută verbal sau în scris; Orice persoană are dreptul la judecarea cauzei în mod echitabil, în termen rezonabil, de către o instanță de judecată independentă, imparțială și instituită prin lege. În acest scop, instanța de judecată este obligată să dispună toate măsurile permise de lege și să asigure desfășurarea cu celeritate a procesului.
83. În acord cu prevederile art.195 din Codul administrativ, Procedura acțiunii în contenciosul administrativ se desfășoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu exceptia art. 169–171.
84. Potrivit art.118 alin.(1) și (3) din Codul de procedură civilă, Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel; Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

85. Respectiv, pentru a-și argumenta pretențiile formulate față de partea pîrîtă, reclamantul Roșca Alexei a prezentat mai multe probe concludente, pe cînd primăria și consiliul local ***** și-a expus poziția evaziv, într-un fel negînd realitatea obiectivă.
86. Suplimentar, instanța consideră necesar de menționat că partea pîrîtă încearcă prin toate modalitățile să afirme faptul că acțiunea reclamantului mai întîi este neîntemeiată, după care tardivă, toate fiind făcute cu scopul de a mușamaliza lipsa de acționare a autorităților publice locale, în modul corespunzător, în raport cu Roșca Alexei ca cumpărător a terenul aferent.
87. Puse la balanța justiției, probele administrate și cu principiile dreptului administrativ aplicabile, instanța constată că puterea discreționară a autorității pârâte a fost exercitată cu depășirea limitelor legii și printr-o denaturare a scopului pentru care a fost conferită. Deși, controlul judecătoresc nu substituie autoritatea în chestiuni de oportunitate, acesta verifică respectarea principiilor legalității, bunei-credințe, transparenței, motivării suficiente și, îndeosebi, a proporționalității. Din motivarea actului contestat nu rezultă o identificare clară a temeiului normativ incident și nici o explicare coerentă a faptelor reținute, a criteriilor avute în vedere și a rațiunii preferării soluției adoptate față de alternativele legale posibile. Lipsa unei fundamentări factuale și juridice suficiente constituie un viciu esențial al actului administrativ și relevă exercitarea arbitrară a marjei de apreciere.
88. Incidente speței sunt și prevederile art. 16 alin. (1) și (2) 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.
89. Conform prevederilor art.137 alin.(1) - (2) din Codul administrativ, În exercitarea dreptului discreționar atribuit, autoritățile publice trebuie să acționeze cu bună-credință în limitele legal stabilite și cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul; Daca autoritatea publică poate decide discreționar și doar una din mai multe consecințe juridice este legală, atunci dreptul discreționar al autorității publice se reduce la alegerea consecinței juridice/soluției legale.
90. Instanța subliniază că discreționarul nu este sinonim cu arbitrarul: el este circumscris normei, finalității ei și principiilor statului de drept. Când alegerea făcută de administrație nu este fundamentată pe criterii obiective, nu examinează alternative mai blânde, nu explică proporționalitatea ingerinței și produce o atingere vădit disproporționată drepturilor/ intereselor persoanei, limitele legale ale marjei de apreciere sunt depășite.
91. Prin urmare, având în vedere încălcarea principiilor legalității și proporționalității, coroborată cu deficiențele de motivare și de evaluare a faptelor, instanța reține că actul contestat este lovit de nulitate pentru vicii esențiale de legalitate, iar menținerea lor ar consacra un standard administrativ incompatibil cu exigențele unui control judecătoresc efectiv.

Pentru aceste considerente, instanța reține că dreptul discreționar al autorității pârâte consiliul local ***** a fost exercitat cu depășirea cadrului legal și în lipsa unei proporționalități

rezonabile, ceea ce impune admiterea pretenției cu privire la anularea Deciziei Consiliului Local ***** nr.2/10 din 22.05.2024.

92. Cît privește pretenția cu privire la obligarea primăriei s.***** să încheie cu reclamantul contractul de vînzare-cumpărare a terenului aferent construcției cu nr.cadastral ***** și nr. cadastral *****, instanța conchide că aceasta decurge din solicitarea precedentă, or, odată ce s-a concluzionat asupra obligării primarului primăriei s.***** să examineze cererea avocatului Veronica Pascal în interesele lui Roșca Alexei depusă la 16.04.2024, deja, autoritatea publică locală va acționa în modul corespunzător.
93. Finalmente, potrivit art.224 alin.(1) lit.a) din Codul administrativ, Examinînd acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri: în baza unei acțiuni în contestare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual, precum și o eventuală decizie de soluționare a cererii prealabile, dacă acestea sînt ilegale și prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale.
94. Instanța de judecată este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele. Din interpretarea art. 6 din Convenția europeană a Drepturilor Omului, pronunțarea de către instanțele judecătorești a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanțiile dreptului fundamental la un proces echitabil și acesta presupune obligațiunea instanței judecătorești de a se expune în hotărârile contestate asupra tuturor cerințelor acțiunii, precum și argumentelor invocate de către părți întru, respectiv, admiterea sau respingerea acestora (cauza Albină c/România, Hotărâre din 28 aprilie 2005, § 33).
95. Pe cale de consecință, instanța de judecată ajunge la concluzia de a admite parțial acțiunea de contencios administrativ depusă de Roșca Alexei împotriva Primarului Primăriei sat.***** și Consiliului local *****, cu privire la contestarea actului administrativ individual defavorabil și obligarea încheierii contractului de vînzare-cumpărare.
96. Conform art. 224 al.(1) lit.a) Codul administrativ, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e:

Cererea de chemare în judecată depusă de Roșca Alexei împotriva Primarului Primăriei sat.***** și Consiliului local *****, cu privire la contestarea actului administrativ individual defavorabil și obligarea încheierii contractului de vînzare-cumpărare, se admite parțial.

Se anulează Decizia Consiliului local ***** nr.2/10 din 22 mai 2024 ”Cu privire la examinarea cererii înaintate de avocatul Veronica Pascal în interesele cet.Roșca Alexei”.

Se obligă Primarul Primăriei sat.***** să examineze cererea avocatului Veronica Pascal în interesele lui Roșca Alexei depusă la 16.04.2024.

Hotărârea poate fi atacată cu apel nemotivat în termen de 30 de zile de la data notificării dispozitivului Hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Căușeni (sediul Central), și cu Apel motivat în termen de 30 de zile de la notificarea Hotarîrii motivate, prin depunerea la Curtea de Apel Centru, iar în cazul depunerii Apelului motivat împreună cu cererea de Apel, prin intermediul Judecătoriei Căușeni (sediul Central).

Preşedintele şedinţei,
judecătorul Victoria RAILEAN