Prima instanță: Judecătoria Orhei, sediul Rezina (judecător Ivan Parii)
Dosarul nr.3a-147/24 (nr.2-22143582-03-3a-27092024)

CURTEA DE APEL NORD
Colegiul Civil și de contencios administrativ

D E C I Z I E

02 octombrie 2025 mun.Bălți

Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător Elena Grumeza
Judecătorii: Natalia Costaș și Svetlana Ghercavii
Grefier Radmila Roșca

examinând în ședință judiciară publică, cererile de apel declarate de ÎI „O.V.Bucur" prin intermediul avocatului Munteanu Diana și Primăria mun.Orhei, Consiliul mun.Orhei prin intermediul avocatului Banaru Vadim împotriva hotărârii judecătoriei Orhei, sediul Rezina, din 11 ianuarie 2024, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată formulată de SRL „Achira Grup" către Primăria mun.Orhei şi Consiliul mun.Orhei, persoana terță ÎI „O.V.Bucur", cu privire la constatarea nulității și anularea actului administrativ din 15.07.2022 în partea vânzării bunului imobil nr.cadastral *****, anularea licitației cu strigare din 02.09.2022, și obligarea Primăriei mun.Orhei şi Consiliului mun.Orhei de a petrece negocieri directe cu SRL „Achira Grup" privind vânzarea bunului imobil,

C O N S T A T Ă :

Pretențiile reclamantului:

La 03.10.2022, SRL „Achira Grup" prin intermediul avocatului Cerga Ion s-a adresat cu acțiune în ordinea contenciosului administrativ către Primăria Orhei și Consiliului mun.Orhei, solicitând:

- declararea nulității deciziei Consiliului mun.Orhei nr.6.13 din 15.07.2022 în partea vânzării bunului imobil cu nr.cadastral *****, situat în or.Orhei, str.***** f/n, cu S-0,0725 ha;
- declararea nulității și ilegalității licitației cu strigare din 02.09.2022, în partea vânzării bunului imobil nr.cadastral *****;
- obligarea Primăriei mun.Orhei şi Consiliului mun.Orhei de a dispune petrecerea negocierilor directe cu SRL „Achira Grup" privind vânzarea bunului imobil nr.cadastral *****, implicând prețul stabilit în legislația națională.

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamanta a invocat că, în baza contractului de vânzare-cumpărare din 27.09.2021, SRL „Achira-Grup" a procurat terenul cu nr.cadastral 64013007.048, cu S=0,2125 ha, precum și imobilul (clădiri) cu nr.cadastral *****, cu S=80.7 m^2, situat în or.Orhei, str.***** f/n; potrivit contractului

vizat, a fost cumpărat și terenul aferent. Astfel, destinația imobilului respectiv, constituie comerțul specializat cu amănuntul al carburanților.

Totodată a menționat că, în procesul administrării imobilului, SRL „Achira-Grup", efectuând măsurări cadastrale, a stabilit că o parte din imobilul cu nr.cadastral ***** se afla pe terenul aferent cu nr.cadastral *****. În opinia sa, greșeala a fost admisă de către autoritățile publice locale la formarea lotului, în perioada formării bunului imobil, eroare care a avut loc s-a datorat faptului că măsurările terenurilor nu au fost efectuate cu utilajul performant.

Reieșind din aceste considerente, SRL „Achira-Grup" a petrecut tratative directe cu Primăria și Consiliul mun.Orhei privind cumpărarea terenului aferent (adiacent), însă fără rezultate. Drept urmare, prin decizia Consiliului mun.Orhei nr.6.13 din 15.07.2022, s-a expus la licitația cu strigare pentru vânzare-cumpărare bunurile imobile, inclusiv terenul cu nr.cadastral *****, situat în or.Orhei, str.***** f/n, cu S=0,0725 ha.

Despre decizia Consiliului municipal Orhei nr.6.13 din 15.07.2022, SRL „Achira Grup" a aflat la 12.08.2022, accesînd pagina oficială a Primăriei or.Orhei și, informându-se despre existența actului administrativ prin anunțul privind petrecerea licitației pe data de 02.09.2022, unde în lista bunurilor expuse spre licitație a fost inclus și bunul imobil nr.cadastral *****, situat în or.Orhei, str.***** f/n, cu S=0,0725 ha.

La rândul său, SRL „Achira-Grup", având interes individual și direct asupra terenului cu nr.cadastral *****, a fost impusă să participe la licitația din 02.09.2022, continuând tratative cu emitentul actului administrativ. Iar, în urma licitației, bunul imobil nr. cadastral *****, a fost vândut persoanei terțe, fiind propusă suma, în opinia petentului, enormă.

Deci, în urma deciziei Consiliului municipal Orhei nr.6.13 din 15.07.2022, publicată la 12.08.2022 și Licitației cu strigare din 02.09.2022, bunul imobil cu nr.cadastral *****, teren aferent bunului imobil cu nr.cadastral *****, cu S=80.7 m^2, situat în or.Orhei, str.***** f/n, a fost înstrăinat unei persoane terțe, creând astfel un impediment reclamantului SRL „Achira – Grup" în administrarea proprietății cu bunul imobil.

Consideră reclamanta că, prin decizia Consiliului municipal Orhei nr.6.13 din 15.07.2022, i-a fost lezat direct dreptul fundamental prin vânzarea unui teren aferent (adiacent) proprietății unui alt agent economic, creând o situație dificilă prin care: terenul aparține unei persoane, iar bunul imobil (construcția) aparține SRL „Achira-Grup". Or, acest fapt creează dificultăți în administrarea atât a cumpărătorului terenului cu nr.cadastral *****, cât și a reclamantei, proprietarul bunului imobil aflat pe terenul vândut la Licitația cu strigare, iar ca consecință s-a admis încălcară dreptului SRL „Achira-Grup".

Consideră reclamanta că, la emiterea Deciziei Consiliului municipal Orhei nr.6.13 din 15.07.2022, publicată la 12.08.2022, au fost admise abateri și încălcate prevederile legale. Mai mult, pârâții, având în vedere faptul că imobilul reclamantei se află pe terenul vândut, nici nu au stabilit servitutea în favoarea proprietarului dominant, fapte ce contravine prevederilor lit.e) alin.(1) art.454, alin.(1) art.524, art.526, 639, alin.(1) art.640, alin.(1) art.642, art.644 din Cod civil și ca consecință, aflarea unei clădiri pe

terenul străin, va duce la tulburarea drepturilor reale ale reclamantei și a persoanei cumpărătorului.

Concomitent reclamanta a subliniat un alt aspect care va crea tulburarea de posesie, or, prin actul administrativ emis de pârât s-a dispus înstrăinarea terenului cu nr.cadastral *****, cu drept de a construi. Pornind de la faptul că terenul înstrăinat are o S=0,0725 ha, iar imobilul cu nr.cadastral ***** ocupă aproximativ 0,0234 ha, unde sunt rețelele de servicii comunale ale reclamantei, iar configurația terenului este una complicată, astfel se constată o dificultate impunătoare în posesia atât a terenului, cât și a imobilului însuși.

A mai specificat că, imobilul cu nr.cadastral ***** (proprietatea reclamantei) este un depozit de carburanți, care este dotat cu echipament de măsurare, iar în urma trecerii terenului adiacent/aferent noului proprietar, acesta va fi în drept să interzică accesul la imobilul său, fapt ce va crea dificultăți în activitatea comercială a SRL „Achira-Grup".

Consideră reclamanta că, decizia Consiliului municipal Orhei nr.6.13 din 15.07.2022, conform art.141 alin. (1) Cod administrativ, este un act administrativ nul, or, acesta conține un viciu deosebit de grav, având în vedere cele descrise supra. La fel, se mai indică că actul administrativ contestat conține și temeiurile de nulitate prevăzute de alin.(2) al aceluiași articol, pe motiv că acesta real nu va fi posibil de executat, luând în considerație că s-a creat imposibilitatea de a exercita dreptul de proprietar atât de către reclamantă, cât și pentru cumpărătorul terenului vândut de APL. Astfel, prin activitatea administrativă, s-a creat o situație de suprapunere a dreptului reclamantei în coraport cu bunul său imobil cu dreptul cumpărătorului terenului vândut (diferiți proprietari), din care motiv consideră că actul administrativ contestat contravine bunelor moravuri.

Reieșind din aceste împrejurări, reclamanta s-a adresat cu cerere prealabilă prin care a solicitat APL să dispună petrecerea negocierilor directe privind vânzarea terenului litigant, însă dreptul reclamantei ca proprietara unui imobil aflat pe terenul preconizat spre vânzare, a fost ignorat.

Referitor la licitația petrecută, consideră reclamanta că rezultatele acesteia urmează a fi declarate nule, deoarece vine succesiv din admiterea pretențiilor cu referire la nulitatea și ilegalitatea deciziei Consiliului municipal Orhei nr.6.13 din 15.07.2022. Or, licitația a fost petrecută în lipsa actului administrativ, fiind astfel încălcate prevederile pct.7 din Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere aprobat prin HG nr.136 din 10.02.2009. La fel, nu au fost respectate prevederile lit.c), d) al.2 pct.12 din Regulamentul indicat – lipsa avizului de racordare a sectorului de teren la rețelele inginerești și actului privind parametrii calitativi şi cantitativi ai terenului.

Ulterior, la 06.02.2023 și la 10.03.2023, reclamanta și-a concretizat cerințele din acțiune solicitând:

- declararea nulității deciziei Consiliului mun.Orhei nr. 6.13 din 15.07.2022 în partea vânzării la licitația cu strigare a bunului imobil cu nr.cadastral *****, situat în or.Orhei, str.***** f/n, cu suprafața de 0,0725 ha;

- declararea nulității și ilegalității licitației cu strigare din 02.09.2022, în partea vânzării bunului imobil nr.cadastral *****;

- obligarea Primăriei Orhei şi Consiliului mun.Orhei de a dispune petrecerea negocierilor directe cu SRL „Achira Grup” privind vânzarea bunului imobil nr.cadastral *****, implicând prețul stabilit de legislația națională.

Poziția instanței de fond:

Prin încheierea judecătoriei Orhei, sediul Rezina, din 10 aprilie 2023, a fost atras în proces în calitate de persoană terță, cîștigătorului licitației, ÎI ”O.V.Bucur”.

Prin hotărârea judecătoriei Orhei, sediul Rezina, din 11 ianuarie 2024, s-a admis parțial cererea de chemare în judecată formulată de SRL „Achira Grup”.

- s-a anulat decizia Consiliului mun. Orhei nr. 6.13 din 15.07.2022 în partea vânzării la licitația cu strigare a bunului imobil cu nr.cadastral *****, situat în or.Orhei, str.***** f/n, cu suprafața de 0,0725 ha;

- s-a anulat licitaţia cu strigare din 02.09.2022, în partea vânzării bunului imobil nr.cadastral *****, situat în or.Orhei, str.***** f/n, cu suprafața de 0,0725 ha;

- solicitarea privind obligarea Primăriei Orhei şi Consiliului mun.Orhei de a dispune petrecerea negocierilor directe cu SRL „Achira Grup” privind vânzarea bunului imobil nr.cadastral *****, situat în or.Orhei, str.***** f/n, cu S=0,0725 ha, s-a respins, ca neîntemeiată.

Solicitarea apelantului:

Invocând netemeinicia soluției instanței de fond, la 17.01.2024, ÎI „O.V. Bucur” prin intermediul avocatului Diana Munteanu a contestat-o cu apel (nemotivat), solicitând casarea hotărârii judecătoriei Orhei, sediul Rezina, din 11.01.2024, în latura admiterii acțiunii, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere integrală a cererii de chemare în judecată.

La data de 07.02.2024, Primăria și Consiliul mun.Orhei prin intermediul avocatului Banaru Vadim au contestat cu apel (nemotivat) hotărârea judecătoriei Orhei, sediul Rezina, din 11.01.2024, în latura admiterii acțiunii, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere integrală a cererii de chemare în judecată.

Termenul de declarare a apelului:

Conform art.231 alin.(1) din Codul administrativ, *hotărârile judecătoriilor adoptate în contenciosul administrativ pot fi contestate cu apel.*

Potrivit art.232 alin.(1), (2) din Codul administrativ, *apelul se depune la instanța de judecată care a emis hotărârea contestată în termen de 30 de zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii, dacă legea nu stabilește un termen mai mic. Motivarea apelului se prezintă la instanța de apel în termenul de 30 zile de la data notificării hotărârii motivate.*

Conform art.111 alin. (3) din Codul de procedură civilă, *termenul de procedură stabilit în ani, luni sau zile începe să curgă în ziua imediat următoare datei calendaristice stabilite, datei comunicării actului de procedură sau producerii, evenimentului ori momentului care a condiționat începutul lui.*

Din materialele cauzei urmează că, hotărârea contestată a fost pronunțată la data de 01.01.2024 (f.d.26 vol.II), iar la 17.01.2024 ÎI „O.V. Bucur" prin intermediul avocatului Diana Munteanu (f.d.30 vol.II), ulterior la 07.02.2024, Primăria și Consiliul mun.Orhei prin intermediul avocatului Banaru Vadim au depus apel nemotivat (f.d.31 vol.II). La data de 22.04.2024, instanța de fond a expediat copia hotărârii motivate în adresa părților (f.d.54 vol.II), care a fost recepționată de reprezentantul ÎI „O.V. Bucur" – avocatul Diana Munteanu la data de 25.04.2024 (f.d.56 vol.II), de Primăria mun.Orhei la data de 25.04.2024 (f.d.56 vol.II) și de reprezentantul acesteia și a Consiliului mun.Orhei, avocatul Banaru Vadim la 26.04.2024 (f.d.56 vol.II). Astfel, instanța de apel conchide că apelurile nemotivate și cele motivate au fost depuse în termenii prevăzuți de lege.

Argumentele părților:

În motivarea cererii de apel, avocatul Banaru Vadim în interesele apelanților Primăria şi Consiliul mun.Orhei și-a exprimat dezacordul cu soluția instanței de fond în latura admiterii acțiunii, considerând-o neîntemeiată și pasibilă casării. Suplimentar a menționat că, potrivit Legii privind delimitarea proprietății publice nr.29 din 05.04.2018 şi Regulamentul privind modul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.63 din 11.02.2019, a fost elaborată schema de amplasare şi de stabilire a hotarelor terenului proprietate publică domeniul public a mun.Orhei şi transmisă spre examinare ÎS Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului pentru efectuarea lucrărilor de delimitare în mod selectiv a terenului din str.*****, sector nr.***** cu suprafața de 0,0700 ha. Ulterior, Agenția Proprietății Publice a examinat şi aprobat dosarul tehnic al lucrărilor cadastrale de delimitare în mod selectiv cu stabilirea hotarelor terenului proprietate publică a UAT Orhei cu număr cadastral *****, amplasat în intravilanul mun.Orhei, str.***** f/n. În temeiul dosarului sus-menționat a fost elaborat actul de inventariere şi lista bunurilor imobile proprietate publică a UAT Orhei, supuse delimitării după apartenență şi pe domenii ca teren domeniul public cu modul de folosință amenajat, iar la data de 07.06.2022 a fost adoptată decizia Consiliului municipal Orhei nr.4.19 „Cu privire la delimitarea terenului proprietate publică domeniul privat a UTA Orhei". Iar, prin decizia Consiliului municipal, la data de 21.06.2022 terenul respectiv a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile şi la solicitarea autorității publice locale de către Camera de Comerț şi Industrie a fost elaborat raportul de evaluare nr.0370487 din 07.07.2022. Ulterior, terenul format a fost aprobat spre expunere la licitație prin decizia Consiliului municipal Orhei nr.6.13 din 15.07.2022. Decizia respectivă a trecut controlul de legalitate, nu a fost contestată în conformitate cu prevederile legale şi la data petrecerii licitației era în vigoare. Reieșind din cele expuse şi luând în considerație că licitațiile funciare sunt publice, în cazul expunerii terenurilor la licitație autoritatea publică locală asigură plasarea informației respective pe pagina web a Primăriei Orhei www.orhei.md şi în revista Monitorul Oficial al Republicii Moldova. Licitația cu strigare din 02.09.2022 a fost desfășurată în strictă conformitate cu pct.22 al Hotărârii Guvernului RM nr.136 din 10.02.2009 cu privire la aprobarea regulamentului privind licitațiile cu strigare şi cu reducere. Reieșind din faptul că, la terenul cu număr cadastral ***** din str.***** f/n au fost înregistrați doi

participanți, a fost exclusă purcederea la „*negocieri directe*”, iar după anunțarea prețului de expunere au fost propuneri de majorare atât din partea unui participant, cât şi din partea celuilalt, astfel terenul a fost adjudecat în favoarea participantului care a propus ultimul preț. În temeiul procesului verbal nr.3/09-10 din 02.09.2022 privind rezultatele licitării, la licitație a fost vândut terenul pentru construcții cu nr.cadastral *****, cu suprafața de 0,0725 ha, amplasat în mun.Orhei, f/n, ÎI „O.V. Bucur” la prețul de 806 000 lei, prețul inițial de expunere a lotului fiind de 260 000 lei. Dreptul de proprietate al ÎI „O.V Bucur” asupra terenului cu nr.cadastral ***** a fost supus înregistrării în RBI la data de 23 septembrie 2022; la moment înscrierea în Registrul Bunurilor Imobile este perfect valabilă, ÎI „O.V Bucur” fiind proprietarul bunului imobil.

În motivarea cererii de apel, avocatul Munteanu Diana în interesele apelantei ÎI „O.V.Bucur” și-a exprimat dezacordul cu soluția instanței de fond în latura admiterii acțiunii, considerând-o neîntemeiată și pasibilă casării; învederând argumente congruente a apelului depus de Primăria și Consiliul mun.Orhei. Suplimentar a menționat că, procedura administrativă privind delimitarea şi formarea bunului imobil, terenul cu nr.cadastral *****, amplasat în intravilanul mun.Orhei, str.*****, în cadrul căreia au fost emise actele administrative contestate de SRL „Achira Grup”, a fost declanșată în luna ianuarie 2022 (întocmirea actului de stabilire a hotarelor) și finalizată la data de 02 septembrie 2022 (prin organizarea licitației de vânzare a bunului imobil), iar expertiza tehnică în construcții ce a avut drept obiect examinarea bunurilor imobile cu nr.cadastrale 6401307.048, ***** a fost efectuată în baza cererii SRL „Achira Grup” din data de 29 noiembrie 2022. Or, aici atenționează că, în luna ianuarie 2022, la cererea proprietarului SRL „Achira-Grup” se efectuează măsurări cadastrale la nivel de teren, se întocmește actul de stabilire a hotarului, act pe care reclamanta îl semnează și nu înaintează careva obiecții.

Totodată, a menționat că instanța de fond a considerat viciată şi procedura de formare a bunului cu nr.cadastral *****, în special în partea ce ține de porțiunea de teren pe care sunt amplasate cisternele/rezervoarele subterane a stației de alimentare cu gaz lichefiat. Indică instanța de fond că, această porțiune de teren după parametri şi amplasare, nu poate fi formată ca bun imobil de sine stătător şi urma a fi vândută exclusiv deținătorului de teren adiacent, care este SRL „Achira-Grup”, potrivit prevederilor art.4 alin. (9) a Legii nr.1308 din 25.07.1997, care stipulează că în cazul în care există un singur deținător de teren adiacent, vânzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la prețul normativ al pământului. Or, dosarul tehnic al lucărilor cadastrale de delimitare în mod selectiv cu stabilirea hotarelor terenului proprietate publică a UTA Orhei, a fost aprobat de Agenția Proprietății Publice, şi respectiv careva constatări că terenul delimitat nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător nu s-au stabilit.

Concomitent a remarcat că, partea reclamantă contestă un act administrativ, care a trecut de controlul Cancelariei de Stat, care deja a fost executat, iar o eventuală hotărâre a instanței de contencios administrativ de admitere a acțiunii, ar afecta în mod direct şi disproporțional dreptul de proprietate dobândit de câștigătorul licitației, ÎI „O.V Bucur”.

Comunicarea actelor:

La 07.10.2024, Colegiul civil a notificat intimații despre depunerea apelului, oferindu-le termen până la 09.12.2024 pentru prezentarea referinței și probelor suplimentare (f.d.89 vol.II).

Reprezentantul intimatei SRL „Achira grup", avocatul Cerga Ion, la 24.03.2025, prin intermediul poștei electronice a depus referință pe marginea cererilor de apel declarate de ÎI „O.V Bucur" și de Primăria și Consiliul mun.Orhei, solicitând respingerea acestora, cu menținerea hotărârii instanței de fond; totodată reiterând argumentele cererii de chemare în judecată și a celor invocate în motivarea soluției instanței de fond.

ÎI „O.V.Bucur" și *Primăria și Consiliul mun.Orhei*, nu au făcut uz de drepturile sale procedurale și nu au prezentat referință în termenul stabilit.

Poziția părților expusă în ședința instanței de apel:

Reprezentantul apelantei/persoanei terțe ÎI „O.V. Bucur", avocatul Munteanu Diana, în ședința instanței de apel a susținut apelul declarat, solicitând admiterea acestuia, casarea soluției instanței de fond în latura admiterii acțiunii, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere integrală a cererii de chemare în judecată; totodată reiterând argumentele cererii de apel. Referitor la apelul declarat de Primăria și Consiliul mun.Orhei, l-a susținut integral, solicitând admiterea acestuia pe motivele invocate. Suplimentar a explicat că, rezervoarele subterane care se pretinde că aparțin SRL „Achira grup" nu sunt vizibile și nici nu sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile sau în alt careva registru, acestea nu figurează nicăieri. Respectiv nu există o informație publică despre care ar fi știut ÎI „O.V. Bucur", mai mult, nici autoritatea publică locală nu a cunoscut despre existența acestora.

Reprezentantul apelantei/persoanei terțe ÎI „O.V. Bucur", administratorul Bucur Constantin, în ședința instanței de apel a susținut apelul declarat, solicitând admiterea acestuia, casarea soluției instanței de fond în latura admiterii acțiunii, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere integrală a cererii de chemare în judecată; totodată susținând poziția apărătorului Munteanu Diana.

Reprezentantul intimatei SRL „Achira grup", avocatul Cerga Ion, în ședința instanței de apel a solicitat respingerea apelurilor declarate de ÎI „O.V. Bucur" și de Primăria și Consiliul mun.Orhei, ca fiind neîntemeiate, cu menținerea hotărârii instanței de fond; totodată reiterând argumentele cererii de chemare în judecată și a referinței depuse pe marginea cererilor de apel.

Apelanții/intimații Primăria și Consiliului mun.Orhei, precum și reprezentantul acestora, *avocatul Banaru Vadim*, fiind legal citați, la ședința instanței de apel nu s-au prezentat și nici nu au comunicat motivele imposibilității prezentării.

Deci, reieșind din faptul că, apelanții/intimații Primăria și Consiliului mun.Orhei, precum și reprezentantul acestora, avocatul Banaru Vadim, au fost legal citați, în temeiul art.239 alin.(2) Codul administrativ, Colegiul judiciar a considerat posibil examinarea cauzei în absența acestora.

Aprecierea instanței de apel:

Analizând legalitatea hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de reprezentantul apelantului prezent la proces și materialelor din dosar, Colegiul civil și de contencios administrativ consideră necesar de a casa hotărârea primei instanțe ca rezultat al încălcării esențiale a normelor de drept material și procedural**,** din considerentele ce succed:

În conformitate cu prevederile art.195 Codul 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*.

Potrivit art.240 alin.(1) lit.c) Cod administrativ, *examinând cererea de apel, instanța de apel adoptă una dintre următoarele decizii: c) casează integral hotărârea primei instanței şi emite o nouă decizie*.

Din materialele cauzei se constată că, la 03.10.2022, SRL „Achira Grup" prin intermediul avocatului Cerga Ion s-a adresat cu acțiune în ordinea contenciosului administrativ către Primăria Orhei și Consiliului mun.Orhei, solicitând anularea actului administrativ, anularea parțială a licitației cu strigare din 02.09.2022, cu obligarea pârâților de a emite actul administrativ individual, (f.d.4 vil.I).

Prin încheierea judecătoriei Orhei, sediul Rezina, din 10 aprilie 2023, a fost atras în proces în calitate de persoană terță, câștigătorul licitației – ÎI „O.V.Bucur", (f.d.94 vol.I).

Prin hotărârea judecătoriei Orhei, sediul Rezina, din 11 ianuarie 2024, s-a admis parțial cererea de chemare în judecată formulată de SRL „Achira Grup". S-a anulat decizia Consiliului mun. Orhei nr. 6.13 din 15.07.2022 în partea vânzării la licitația cu strigare a bunului imobil cu nr.cadastral *****, situat în or.Orhei, str.***** f/n, cu suprafața de 0,0725 ha. S-a anulat licitația cu strigare din 02.09.2022, în partea vânzării bunului imobil nr.cadastral *****, situat în or.Orhei, str.***** f/n, cu suprafața de 0,0725 ha. Solicitarea privind obligarea Primăriei Orhei şi Consiliului mun.Orhei de a dispune petrecerea negocierilor directe cu SRL „Achira Grup" privind vânzarea bunului imobil nr.cadastral *****, situat în or.Orhei, str.***** f/n, cu S=0,0725 ha, s-a respins, ca neîntemeiată, (f.d.26, 33 vol.II).

Nefiind de acord cu soluția instanței de fond, în termen legal, ÎI „O.V.Bucur", precum și Primăria Consiliului mun.Orhei prin intermediul avocatului Banaru Vadim, au contestat-o cu apel, solicitând casarea hotărârii judecătoriei Orhei, sediul Rezina, din 11.01.2024, în latura admiterii acțiunii, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere integrală a cererii de chemare în judecată, (f.d.30, 31, 61, 67 vol.II).

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău, din 03.09.2024, s-a transmis spre examinare, în ordine de apel, instanței de judecată competente – Curtea de Apel Bălți, cauza de contencios administrativ la acțiunea înaintată de SRL „Achira Grup" către Primăriei mun.Orhei şi Consiliului mun.Orhei, cu privire la declararea nulității și ilegalității deciziei Consiliului mun.Orhei nr.6.13 din 15.07.2022, în partea vânzării bunului imobil nr.cadastral *****, situat în or.Orhei, str. ***** f/n, cu S-0,0725 ha; anularea licitației cu strigare din 02.09.2022, în partea vânzării bunului imobil nr.cadastral *****, situat în or.Orhei, str.***** f/n, cu S=0,0725 ha; obligarea Primăriei

mun.Orhei şi Consiliului mun.Orhei de a dispune petrecerea negocierilor directe cu SRL „Achira Grup” privind vânzarea bunului imobil nr.cadastral *****, situat în or.Orhei, str.***** f/n, cu S=0,0725 ha, implicând prețul stabilit în legislația națională, (f.d.82 vol.II).

În această ordine de idei, Colegiul judiciar va reține prevederile art.373 alin.(1) – (2) CPC, potrivit cărora *(1) instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor şi obiecțiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanță. (2) În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.*

Colegiul civil remarcă faptul că, apelanții își manifestă dezacordul cu hotărârea instanței ierarhic inferioare doar în latura admiterii cererii de chemare în judecată formulată de SRL „Achira grup” și anume: - anulării deciziei Consiliului mun.Orhei nr.6.13 din 15.07.2022 în partea vânzării la licitația cu strigare a bunului imobil cu nr.cadastral *****; - anulării licitației cu strigare din 02.09.2022, în partea vânzării bunului imobil nr.cadastral *****.

Drept urmare, Colegiul civil va reține soluția instanței de fond referitor la respingerea capătului de cerere privind obligarea Primăriei Orhei şi Consiliului mun.Orhei de a dispune petrecerea negocierilor directe cu SRL „Achira Grup” privind vânzarea bunului imobil nr.cadastral *****, deoarece apelanții nu au contestat hotărârea primei instanțe în această privință considerând că instanța a dat o apreciere corectă probelor administrate şi just a aplicat legislația relevantă speței, iar instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor şi obiecțiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanță. Or, apelanții nu au invocat argumente și solicitări privind anularea hotărârii primei instanțe în partea respingerii pretenției de obligare a Primăriei Orhei şi Consiliului mun.Orhei de a dispune petrecerea negocierilor directe cu SRL „Achira Grup” privind vânzarea bunului imobil nr.cadastral *****.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ, studiind cererile de apel înaintate, consideră necesar de a casa parțial hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul Rezina, din 11.01.2024, în partea ce ține de *anularea deciziei Consiliului mun.Orhei nr.6.13 din 15.07.2022 în partea vânzării la licitația cu strigare a bunului imobil cu nr.cadastral ***** și anularea licitației cu strigare din 02.09.2022, în partea vânzării bunului imobil nr.cadastral *****.*

Or, în această parte, Colegiul judiciar consideră greșite concluziile primei instanțe din considerentele ce urmează.

Articolul 194 alin.(1) Cod administrativ stabilește că *în procedura în prima instanță, în procedura de apel şi în procedura de examinare a recursurilor împotriva încheierilor judecătorești se soluționează din oficiu probleme de fapt şi de drept.*

În conformitate cu prevederile 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 participant.

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.

Potrivit art.10 al.(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.*

Art.11 al.(1) Cod administrativ relevă 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.*

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

În corespundere cu prevederile 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 sunt legate nici de expunerile participanților, nici de cererile lor de reclamare a probelor.*

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

Conform art.189 alin.(1), (3) 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. În cazurile prevăzute de lege, precum și în scopul revendicării drepturilor ce reies dintr-un contract administrativ, acțiunea în contencios administrativ poate fi înaintată și de autoritatea publică.*

Astfel, potrivit art.206 alin.(1) lit.a) și b) Cod administrativ, *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).*

Conform art.5 alin.(2) al Legii privind administrația publică locală nr.436 din 28.12.2006, *autoritățile administrației publice locale prin care se realizează autonomia locală în raioane sînt consiliile raionale, ca autorități deliberative, şi președinții de raioane, ca autorități executive*.

Potrivit art.6 alin.(1) – (2) al Legii privind administrația publică locală, *(1) Consiliile locale şi cele raionale, primarii şi preşedinții de raioane funcționează ca autorități administrative autonome, soluționând treburile publice din sate (comune), orașe (municipii) şi raioane în condițiile legii. (2) Raporturile dintre autoritățile publice centrale şi cele locale au la bază principiile autonomiei, legalității, transparenței şi colaborării în rezolvarea problemelor comune*.

În conformitate cu art.7 din aceiași lege, *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*.

Articolul 41 alin.(1) al aceleiași legi prevede că, *Consiliul raional este autoritatea reprezentativă şi deliberativă a populației raionului*.

Iar, art.43 alin.(1) lit.c) – e) din Legea privind administrația publică locală, *pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul al doilea stabilite la art.4 alin.(2) din Legea privind descentralizarea administrativă, consiliul raional realizează în teritoriul administrat următoarele competente de bază: c) decide privind administrarea bunurilor domeniilor public şi privat ale raionului; d) decide, în condițiile legii, în privința actelor juridice de administrare privind bunurile domeniului public al raionului, precum şi serviciile publice de interes raional; d[1]) decide, în condițiile legii, schimbarea destinației terenurilor proprietate a raionului; e) decide, în condițiile legii, în privința actelor juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile domeniului privat al raionului*.

Deci, potrivit cererii de chemare în judecată, reclamanta invocă faptul că, în baza contractului de vânzare-cumpărare din 27.09.2021, SRL „Achira-Grup" a devenit proprietara terenului cu nr.cadastral 64013007.048, cu S=0,2125 ha, precum și a imobilului (clădiri) cu nr.cadastral *****, cu S=80.7 m^2, situat în or.Orhei, str.***** f/n. Totodată susține că potrivit aceluiași contract a fost cumpărat și terenul aferent, destinația căruia constituie comerțul specializat cu amănuntul al carburanților.

La fel, în cererea de chemare în judecată, reclamanta menționează că, în procesul administrării imobilului, SRL „Achira-Grup", efectuând măsurări cadastrale, a stabilit că o parte din imobilul cu nr.cadastral ***** se afla pe terenul aferent cu nr.cadastral *****. În pofida acestui fapt, s-a adresat cu chestiunea respectivă către Primăria și Consiliul mun.Orhei solicitând cumpărarea terenului aferent (adiacent), însă reacția organului public local a fost inadecvată.

În sensul dat materialele cauzei atestă faptul că, potrivit Legii privind delimitarea proprietății publice nr.29 din 05.04.2018 şi Regulamentul privind modul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.63 din 11.02.2019, a fost elaborată schema de amplasare şi de stabilire a hotarelor terenului proprietate publică domeniu public a mun.Orhei şi transmisă spre examinare ÎS Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului pentru efectuarea lucrărilor de delimitare în mod selectiv a terenului din str.*****, sector *****, cu suprafața de 0,0700 ha, (f.d.26 vol.I).

Ca rezultat, Agenția Proprietății Publice a examinat şi aprobat dosarul tehnic al lucrărilor cadastrale de delimitare în mod selectiv cu stabilirea hotarelor terenului proprietate publică a UAT Orhei cu număr cadastral *****, amplasat în intravilanul mun.Orhei, str.***** f/n.

Drept urmare, la data de 07.06.2022 Consiliul mun.Orhei a adoptat decizia nr.4.19, prin care a decis:

1. Se aprobă materialele din Dosarul tehnic al lucrărilor cadastrale de delimitare în mod selectiv cu stabilirea hotarelor terenului, elaborat de Î.S. „IPOT'% şi anume:

- Lista bunurilor imobile proprietate publică a UAT Orhei (fila nr.19, se anexează), suprafața de 0,0725 ha şi hotarele generale a terenului delimitat din domeniul privat cu număr cadastral *****, amplasat în str.*****, f/n, mun.Orhei, categoria de destinație II - terenuri din intravilanul localităților, modul de folosință 2.3 – aferent obiectivului comercial şi prestări servicii, şi planul geometric din 01.03.2022 la scara 1:400 (lila nr.28, se anexează).

2. Se declară proprietate publică din domeniul privat al mun. Orhei terenul cu număr cadastral *****, cu suprafața de 0,0725 ha, amplasat în str.*****, f/n, mun.Orhei, categoria de destinație II – terenuri din intravilanul localităților, modul de folosință 2.3 – aferent obiectivului comercial şi prestări servicii.

3. Autoritatea executivă a Consiliului municipal Orhei va asigura evidența contabilă conformă a terenului cu număr cadastral *****, amplasat în str.*****, f/n, mun.Orhei.

4. Prezenta decizie servește drept temei pentru înregistrarea/modificarea înscrierilor în Registrul bunurilor imobile a Serviciului Cadastral Teritorial Orhei, I.P. „Agenția Servicii Publice", se comunică persoanelor vizate şi intră în vigoare la data includerii acesteia în Registrul de stal al actelor locale şi poate fi atacată în Judecătoria Orhei (adresa: str. Vasile Mahu, nr. 135, mun. Orhei) în termen de 30 zile de la data comunicării acesteia în conformitate cu prevederile Codului Administrativ al R.M.

5. Sursa de acoperire a cheltuielilor pentru înregistrarea bunului imobil se determină din contul alocațiilor bugetare planificate pentru lucrările ce țin de activitatea serviciului cadastral.

6. Controlul asupra executării prezentei decizii revine viceprimarilor municipiului Orhei dna COJOCARI Cristina şi ŢURCAN Anastasia conform domeniului de competență, (f.d.73 vol.I).

Ulterior, la 21.06.2022 terenul cu nr.cadastral *****, cu suprafața de 0,0725 ha, amplasat în str.*****, f/n, mun.Orhei, a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile, ca proprietate publică a unității administrativ teritoriale Orhei, (f.d.73 verso vol.I).

Iar, prin decizia Consiliului municipal Orhei nr.6.13 din 15.07.2022, s-a decis:

1. se aprobă bunurile imobile care urmează a fi expuse licitației cu strigare pentru vânzare-cumpărare (conform anexei);

2. se obligă autoritatea executivă a Consiliului municipal Orhei să publice în Monitorul Oficial al Republicii Moldova şi, după caz, în presa locală comunicatul informativ privind desfășurarea licitației funciare, după coordonarea documentației respective cu serviciile de resort.

3. Comisia pentru organizarea licitațiilor funciare în municipiul Orhei, va organiza licitația terenurilor expuse în anexă în conformitate cu actele legislative în vigoare în domeniu;

4. se obligă învingătorul să respecte strict destinația bunului imobil, conform cerințelor Planului Urbanistic General de Dezvoltare al municipiului, inclusiv şi termenii de valorificare a terenului nominalizat;

5. prezenta decizie intră în vigoare la data includerii acesteia în Registrul de Stat al Actelor locale şi poate fi atacată la Judecătoria mun. Orhei (adresa: mun. Orhei, str. Vasile Mahu 135) în termen de 30 zile din data includerii în Registru în conformitate cu prevederile Codului Administrativ nr.116 din 19.07.2018;

6. sursa de acoperire a cheltuielilor privind executarea prezentei decizii se determină din contul alocațiilor bugetare planificate în anul 2022 pentru lucrările ce țin de activitatea serviciului funciar;

7. controlul asupra executării prezentei decizii revine primarului municipiului Orhei d-lui Pavel Verejanu, (f.d.16 vol.I).

Totodată este de menționat că, potrivit Anexei la decizia Consiliului municipal Orhei nr.6.13 din 15.07.2022, s-a expus la licitația cu strigare pentru vânzare-cumpărare bunurile imobile, inclusiv, terenul cu nr.cadastral *****, cu S=0,0725 ha, situat în or.Orhei, str.***** f/n, fiind evaluat la prețul de 260 000 lei, conform Raportului de evaluare a Camerei de Comerț şi Industrie.

Conform art.61 al Legii nr.436 din 28.12.2006, *(1) activitatea autorităților administrației publice locale de nivelurile întâi şi al doilea, precum şi a celor din cadrul unității teritoriale autonome cu statut juridic special este supusă controlului administrativ în temeiul Constituției, al prezentei legi şi al altor acte legislative. (2) Controlul administrativ al activității autorităților administrației publice locale vizează respectarea Constituției, a tratatelor internaționale la care Republica Moldova este parte, a prezentei legi şi a altor acte normative atât de către autoritățile administrației publice locale de nivelurile întâi şi al doilea, cât şi de către funcționarii acestora. (3) Controlul administrativ include controlul legalității şi controlul oportunității activității autorităților administrației publice locale. (4) Controlul administrativ se efectuează din oficiu sau la cerere*.

Potrivit art.63 alin.(1) Legii privind administrația publică locală, *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*. Art.64 alin.(1) lit.a) și c) prevede că, *controlului obligatoriu sânt supuse următoarele acte ale autorităților administrației publice locale: a) deciziile consiliilor locale de nivelurile întâi şi al doilea; c) actele privind organizarea licitațiilor şi actele privind atribuirea de terenuri*.

La rândul său, Colegiul judiciar remarcă faptul că, decizia nr.6.13 din 15.07.2022, a fost publicată în Registrul de Stat al actelor locale, însă nu a fost contestată, mai mult, aceasta a trecut controlul de legalitate, respectiv la data petrecerii licitației era în vigoare. Reieșind din cele expuse şi luând în considerație că licitațiile funciare sunt publice, în

cazul expunerii terenurilor la licitație, autoritatea publică locală a asigurat plasarea informației respective pe pagina web a Primăriei Orhei www.orhei.md, fapt recunoscut de reclamantă în cererea de chemare în judecată, totodată fiind publicată și în revista Monitorul Oficial al Republicii Moldova (f.d.11-12 vol.II).

Conform art.40 al Legii privind administrarea şi deetatizarea proprietății publice nr.121 din 04.05.2007, (*1) procedurile de organizare şi desfășurare a licitației cu strigare la privatizarea patrimoniului public se stabilesc în regulament, aprobat de Guvern. (2) La licitația cu strigare, condiția de bază este prețul maxim propus pentru bunul expus la vânzare*.

Potrivit pct.13 din Regulamentul privind licitațiile cu strigare şi cu reducere aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.136 din 10.02.2009, *la licitație pot participa: a) persoane fizice şi juridice din Republica Moldova; b) persoane fizice şi juridice străine integral private, apatrizii, în condițiile legii; c) asociații ale persoanelor specificate în lit.a) şi b)*.

Pct.22 al aceluiași Regulament prevede că, *licitația cu strigare se va desfășura în următoarele condiții: a) înainte de începerea licitației, Comisia va stabili pasul licitării care nu va fi mai mic de 10 la sută din prețul de expunere, dar nu mai mare de 50 la sută; b) licitantul anunță numărul bunului licitat şi descrie, succint, bunul expus la licitație; c) licitantul anunță numerele de înregistrare ale participanților înregistrați pentru licitarea bunului respectiv; Participantul al cărui număr este rostit de către licitant trebuie să ridice fișa de participant, astfel confirmând participarea sa la licitarea bunului în cauză; d) începutul licitației este considerat momentul din care licitantul anunță prețul de expunere al bunului şi pasul licitării. După anunțarea prețului de expunere, licitantul așteaptă propuneri de majorare a lui, în conformitate cu pasul stabilit de Comisie; e) participantul care dorește să propună un preț majorat, ridică fișa de participant şi numește prețul nou. Licitantul, indicând participantul care primul a propus un preț majorat, anunță prețul propus şi numărul participantului. Dacă după ce licitantul anunță de trei ori prețul şi niciunul dintre participanți nu propune un preț mai mare, licitantul, concomitent cu a treia lovitură de ciocan, anunță adjudecarea în favoarea participantului care a propus acest preț. După aceasta, licitarea bunului respectiv se consideră încheiată*.

În pofida celor menționate supra, la data de 19.08.2022, SRL „Achira Grup” a depus cerere de participare la licitație (f.d.77 vol.I), iar potrivit tabelului de înregistrare a participanților la licitație din 02.09.2022, au fost înregistrați ca participanți, inclusiv SRL „Achira-Grup” şi ÎI „O.V. Bucur” (f.d.76 vol.I).

Deci, Licitația cu strigare din 02.09.2022 a fost desfășurată în strictă conformitate cu punctul 22 al Regulamentului privind licitațiile cu strigare şi cu reducere aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.136 din 10.02.2009, mai mult, la licitație pot participa persoane fizice şi juridice din Republica Moldova care au accesul asigurat prin achitarea taxei de participare şi a contului.

Or, reieșind din faptul că, la terenul cu număr cadastral ***** din str.***** f/n au fost înregistrați doi participanți, SRL „Achira Grup” și ÎI „O.V. Bucur”, s-a exclus purcederea la „*negocieri directe*”. Iar, potrivit procesului verbal nr.3/09-10 din

02.09.2022 privind rezultatele licitării, terenul aflat în litigiu a fost vândut ÎI „O.V. Bucur” la prețul de 806 000 lei, prețul inițial de expunere a lotului fiind de 260000 lei (f.d.75 vol.I), astfel fiind respectate prevederile art.40 alin.(2) al Legii privind administrarea şi deetatizarea proprietății publice nr.121 din 04.05.2007, adică ultimul a propus prețul maxim pentru bunul expus la vânzare, devenind câștigătorul licitației.

Finalmente, ÎI „O.V. Bucur” deținând titlul de câștigător al licitației, la data de 23.09.2022, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.1-1921 din 22.09.2022 și-a înregistrat dreptul de proprietate în Registrul bunurilor imobile asupra terenului cu nr.cadastral *****, cu S=0,0725 ha, situat în or.Orhei, str.***** f/n, (f.d.114 vol.I).

Având în vedere evenimentele redate succesiv supra, Colegiul judiciar reliefează că, instanța de fond eronat a conchis asupra admiterii parțiale a cererii de chemare în judecată, or, din probatoriul cauzei nu se atestă că terenul cu nr.cadastral ***** ar fi aparținut cu drept de proprietate SRL „Achira Grup”, mai mult, dezacordul acesteia cu deciziei Consiliului mun.Orhei nr.6.13 din 15.07.2022, în partea scoaterii la licitație a bunului imobil cu nr.cadastral *****, a apărut la data de 03.10.2022, adică odată cu depunerea cereri de chemare în judecată (f.d.4 vol.I), iar a rezultatelor licitației cu strigare din 02.09.2022, în latura vânzării bunului imobil menționat, a apărut la 12.09.2022, odată cu depunerea cererii prealabile de anulare a rezultatelor licitației cu strigare în această parte, (f.d.14 vol.I).

Mai mult, potrivit extrasului din registrul bunurilor imobile, ternul cu nr.cadastral ***** anterior nu a fost înregistrat după SRL „Achira Grup”, iar careva probe în acest sens lipsesc; la fel nu există o informație publică referitor la parcul de rezervoare subterane care se pretinde că aparțin SRL „Achira grup” care ar confirma că acestea se aflau anume pe terenul aflat în litigiu.

Referitor la Raportul cu privire la executarea expertizei tehnice asupra bunurilor imobile cu nr.cadastrale 6401307.048 și ***** amplasate în r-ul Orhei, str.***** 59, Colegiul judiciar îl consideră irelevant speței, deoarece odată cu depunerea cererii de participare la licitație (f.d.77 vol.I), SRL „Achira grup” a fost de acord cu formarea teritorială a bunului imobil scos la licitație.

Nu au relevanță la caz nici alegațiile instanței de fond precum că, terenul aflat în litigiu pe care se află parcul de rezervoare/cisterne subterane, este un teren care după parametri și amplasare, nu putea fi format ca bun imobil de sine stătător, urmând a fi vândut la prețul normativ al pământului singurului deținător de teren adiacent SRL „Achira Grup”, or, terenul cu nr.cadastral ***** se învecinează nu doar cu terenul cu nr.cadastral ***** care aparține cu drept de proprietate reclamantei, dar și cu terenul cu nr.cadastral ***** care aparține ÎI „O.V.Bucur”.

Reieșind din aceste împrejurări Colegiul judiciar va reține prevederile art.4 alin.(1) al Legii privind prețul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului nr.1308 din 25.07.1997, care relevă că, ***terenurile proprietate publică se împart în*** *terenuri proprietate de stat şi* ***terenuri proprietate a unităților administrativ-teritoriale, delimitarea cărora se stabilește prin lege***.

Iar, alin.9 al art.4 din Legea cu privire la prețul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului nr.1308-XIII din 25.07.1997 (*în vigoare la data adresării*)

prevede că, *vânzarea-cumpărarea terenurilor* ***proprietate publică*** *utilizate în procesul tehnologic, aferente obiectivelor privatizate sau supuse privatizării, aferente obiectivelor private, precum şi celor aferente construcţiilor nefinalizate, se efectuează la preţul normativ al pământului.* ***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, vânzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la preţul normativ al pământului. Această prevedere se aplică şi relaţiilor de arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vând prin concurs sau la licitaţie, cu excepţiile prevăzute de lege*.

Or, art.10 al Legii cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale nr.523-XIV din 16.07.1999 prevede că, *(1) în Republica Moldova, dreptul de proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale este recunoscut şi apărat de lege. (2) Statul garantează condiţii juridice pentru exercitarea dreptului de proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale egale condiţiilor juridice de exercitare a dreptului la orice altă formă de proprietate. (3) Nimeni nu are dreptul să retragă în mod forţat patrimoniul proprietarului public, cu excepţia cazurilor prevăzute de legislaţia în vigoare, precum şi să ceară comasarea bunurilor acestuia cu bunurile altui proprietar.* ***(4) Proprietarul public este în drept să dispună de bunurile proprii după cum crede de cuviinţă, fără a încălca legislaţia***.

În atare ordine de idei, instanța de apel concluzionează că, administrația publică locală, fiind proprietarul terenului cu nr.cadastral *****, era în drept de a decide asupra destinației acestuia, fiind scos la licitația cu strigare, la care s-au înscris și au participat atât ÎI „O.V.Bucur”, cât și SRL „Achira Grup”, adică deținătorii terenurilor adiacente, iar câștigătorul căreia a devenit persoana care a propus prețul maxim pentru bunul imobil expus la vânzare – ÎI „O.V.Bucur”.

Ținând cont de cronologia evenimentelor derulate în litigiu, Colegiul judiciar va casa parțial soluția instanței de fond, în latura pretențiilor admise și în această parte va emite o nouă decizie prin care va respinge cererea de chemare în judecată formulată de SRL „Achira Grup” către Primăria mun.Orhei și Consiliul mun.Orhei, persoana terță ÎI „O.V.Bucur” cu privire la constatarea nulității și anularea actului administrativ din 15.07.2022 în partea vânzării bunului imobil nr.cadastral ***** și anularea licitației cu strigare din 02.09.2022; în rest, hotărârea contestată se va menține.

În conformitate cu dispoziţiile art.240 alin.1 lit.c) Cod administrativ, Colegiul civil şi de contencios administrativ,-

D E C I D E:

Se casează parțial hotărârea judecătoriei Orhei, sediul Rezina, din 11 ianuarie 2024, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată formulată de SRL „Achira Grup” către Primăria mun.Orhei şi Consiliul mun.Orhei, persoana terță ÎI „O.V.Bucur” cu privire la constatarea nulității și anularea actului administrativ din 15.07.2022 în partea vânzării bunului imobil nr.cadastral *****, anularea licitației cu

strigare din 02.09.2022, și obligarea Primăriei mun.Orhei şi Consiliului mun.Orhei de a petrece negocieri directe cu SRL „Achira Grup” privind vânzarea bunului imobil, **în latura pretențiilor admise și în această parte se emite o nouă decizie după cum urmează**:

Se respinge cererea de chemare în judecată formulată de SRL „Achira Grup” către Primăria mun.Orhei şi Consiliul mun.Orhei, persoana terță ÎI „O.V.Bucur” cu privire la constatarea nulității și anularea actului administrativ din 15.07.2022 în partea vânzării bunului imobil nr.cadastral ***** și anularea licitației cu strigare din 02.09.2022.

În rest, hotărârea primei instanțe în partea respingerii pretenției cu privire la obligarea Primăriei mun.Orhei şi Consiliului mun.Orhei de a petrece negocieri directe cu SRL „Achira Grup” privind vânzarea bunului imobil, se menține.

Decizia este definitivă, cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni de la pronunțarea deciziei motivate prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței,
judecător **Elena Grumeza**

Judecători: **Natalia Costaș**

Svetlana Ghercavii