Prima instanță: Judecătoria Orhei, sediul Telenești (judecător Iarmaliuc Ludmila)
Dosarul nr.3a-105/24 (nr.2-19148947-03-3a-16082024)

CURTEA DE APEL NORD
Colegiul Civil și de Contencios Administrativ

D E C I Z I E

06 noiembrie 2025 mun.Bălți

în componența:
Președintele ședinței, judecătorul: Elena Grumeza
Judecătorii: Natalia Costaș și Svetlana Ghercavii
Grefier: Radmila Roșca

examinând în ședință publică, cererea de apel declarată de SC „Transcon-M" SA prin intermediul avocatului Eugeniu Bejenaru împotriva hotărârii judecătoriei Orhei, sediul Telenești, din 07 decembrie 2022, emisă în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată formulată de SC „Transcon-M" SA către Consiliul com.Selișteț, r-nul Orhei, Primarul com.Selișteț, r-nul Orhei, privind obligarea emiterii actului administrativ individual și obligarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent,

C O N S T A T Ă :

Argumentele participanților la proces:

La 17 septembrie 2019, Societatea pe Acțiuni „Transcon-M" s-a adresat cu acțiune în ordinea contenciosului administrativ către Consiliul comunal Selișteț, raionul Orhei, Primarul comunei Selișteț raionul Orhei, privind obligarea emiterii actului administrativ individual și încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent.

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamanta a invocat că SA „Transcon-M" este proprietara bunurilor și a construcțiilor cu numărul cadastral 6457303.01-04 și a infrastructurii bazei de producere, amplasate în extravilanul comunei Selișteț raionul Orhei.

Deci, dreptul de proprietate asupra bunurilor menționate a fost dobândit în rezultatul procesului de privatizare a întreprinderii care a avut loc în martie 2008, fapt care se confirmă prin adeverința de privatizare nr.5/3 din 04.04.2008, emisă de Agenția Proprietății Publice. Astfel, dreptul de proprietate al SA „Transcon-M" asupra construcțiilor se confirmă prin datele din Registrul bunurilor imobile, fiind înregistrat la data de 04 august 2008.

La fel a menționat că, la 06 iunie 2019 SA „Transcon-M" s-a adresat cu cerere către Primarul comunei Selișteț privind vânzarea-cumpărarea terenului cu numărul cadastral 6457303.295, cu suprafața de 2,9832 ha, teren aferent bunilor imobile şi baza de producere ce aparține cu drept de proprietate societății reclamante.

Sub acest aspect a enunțat că, prin cererea de cumpărarea terenului aferent, conform legii, autoritățile administrației publice locale (Primarul şi Consiliul local) aveau la dispoziție 30 zile pentru a adopta decizia de a vinde sau de a refuza în vânzarea terenului. Iar, la expirarea termenului prevăzut de lege, Primarul comunei Selişte nu a oferit răspuns la cererea SA „Transcon-M" privind vânzarea terenului număr cadastral 6457303.295 aferent obiectivelor privatizate ale companiei.

În atare ordine de idei, remarcă faptul că, nesoluționarea cererii în termen legal, se consideră drept respingere a cererii.

A mai invocat că, obiectivele (construcțiile) cu nr.cadastral 6457303.01-04 amplasate pe terenul cu nr.cadastral 6457303.295, comuna Selişte raionul Orhei, aparțin SA „Transcon-M" cu drept de proprietate în rezultatul privatizării, dovedit prin mențiunea din Registrul bunurilor imobile privind temeiul înscrierii dreptului de proprietate care este Adeverința de privatizare nr.5/03 din data de 04 aprilie 2008.

Invocă faptul că, în temeiul dispozițiilor legale ale art.9 alin.(3) din Legea nr.1308/1997 și a pct.7 al Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărare terenurilor aferente, terenul aferent cu nr.cadastral 6457303.295 poate fi înstrăinat de administrația publică locală doar către SA „Transcon-M", care a privatizat obiectivele cadastrale 6457303.295.01-04 amplasate pe terenul respectiv.

Astfel, prin cerere depusă la data de 06 iunie 2019, a avut loc manifestarea de voință a SA „Transcon-M" de a cumpăra terenul.

Consideră că prin faptul nesoluționării în termenul prevăzut de legislație a cererii cu privire la cumpărarea terenului aferent obiectivului privatizat, a fost adus atingere dreptului SA „Transcon-M" la cumpărarea terenului aferent cu nr.cadastral 6457303.295, pe când autoritatea locală, încălcându-și atribuțiile stabilite de lege, nu a reacționat și nu a soluționat nici până în prezent revendicările societății reclamante.

Solicită reclamanta:

- obligarea Consiliului comunal Selişte raionul Orhei de a emite decizie privind vânzarea la prețul normativ în folosul SA „Transcon-M" a terenul aferent cu nr.cadastral 6457303.295, cu suprafața de 2,9832 ha, amplasat în extravilanul comunei Selişte, raionul Orhei;

- obligarea Primarului comunei Selişte, raionul Orhei, să încheie cu SA „Transcon-M" contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent cu nr.cadastral 6457303.295, cu suprafața totală de 2,9832 ha, amplasat în extravilanul comunei Selişte raionul Orhei.

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea judecătoriei Orhei, sediul Telenești, din 07 decembrie 2022, s-a admis parțial cererea de chemare în judecată înaintată de societatea pe acțiuni „Transcon-M" și s-a obligat Consiliul comunal Selişte raionul Orhei să emită actul administrativ individual pe marginea cererii SA „Transcon-M" privind înstrăinarea terenului aferent cu nr.cadastral 6457303.295, cu suprafața de 2,9832 ha, amplasat în extravilanul comunei Selişte raionul Orhei, la prețul normativ în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

În rest, pretențiile SA „Transcon-M", s-au respins.

Solicitarea apelantului:

Invocând netemeinicia soluției instanței de fond, la 04.01.2023 SC „Transcon-M" SA prin intermediul avocatului Eugeniu Bejenaru, a contestat-o cu apel (*motivat*), solicitând casarea hotărârii judecătoriei Orhei, sediul Telenești, din 07 decembrie 2022 în latura prețului normativ, și în această parte de a emite o nouă hotărâre prin care să fie obligat Consiliul comunal Selişte, r-l Orhei, să emită actul administrativ individual pe marginea cererii SA „Transcon-M" privind înstrăinarea terenului aferent solicitat, la prețul normativ prevăzut de legislația în vigoare la data depunerii cererii de cumpărare a terenului aferent (06 iunie 2019).

Ulterior, la 05.01.2023, Primarul și Consiliul comunal Selişte, raionul Orhei, a contestat cu apel (*nemotivat*) hotărârea judecătoriei Orhei, sediul Telenești, din 07 decembrie 2022 în latura admiterii acțiunii, solicitând respingerea integrală a cererii de chemare în judecată; care a fost declarat inadmisibil prin încheierea Curții de Apel Chișinău, din 28.02.2024, în temeiul art.232 alin.(2) Cod administrativ, (f.d.122 vol.II).

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 07.12.2022 (f.d.80), cererea de apel (motivată) a fost înregistrată la data 04.01.2023 (f.d.82 vol.II), ulterior la 27.03.2023 instanța de fond a expediat hotărârea motivată participanților la proces prin scrisoare cu aviz (f.d.106 vol.II), care a fost recepționată de aceștia la data de 31.03.2023 (107 vol.II) și respectiv la 03.04.2023 (f.d.108 vol.II). Astfel, instanța de apel conchide că cererea de apel a fost depusă în termenii prevăzuți de art.232 Cod administrativ.

Argumentele părților:

În motivarea cererii de apel, avocatul Eugeniu Bejenaru în interesele apelantei SC „Transcon-M" SA și-a exprimat dezacordul cu soluția instanței de fond în latura admiterii acțiunii, adică în partea „*prețului normativ în conformitate cu prevederile legale în vigoare*", și în această latură de a emite o nouă hotărâre prin care să fie obligat Consiliul comunal Selişte, r-l Orhei, să emită actul administrativ individual pe marginea cererii SA „Transcon-M" privind înstrăinarea terenului aferent solicitat, ***la prețul normativ prevăzut***

de legislația în vigoare la data depunerii cererii de cumpărare a terenului aferent (06 iunie 2019); totodată reiterând argumentele cererii de chemare în judecată. Suplimentar a menționat că, dispoziția instanței privind obligarea pârâtului de a emite actul administrativ individual, aplicând o lege nouă, pe marginea cererii de cumpărare a terenului depusă de SA „Transcon-M" sub imperiul legii vechi, și care a dat naștere, sub imperiul legii vechi, a unei situații juridice (administrative), ar însemna ca legea nouă să modifice, prin retroactivitate, efectele juridice prevăzute de legea în vigoare la data depunerii cererii, la caz, tarifele pentru calcularea prețului normativ al pământului. Or, legea de modificare nr.220/2021 (*legea nouă*) nu conține dispoziții tranzitorii care să încuviințeze retroactivitatea acesteia asupra faptelor din trecut. Iar, astfel, dispoziția instanței privind soluționarea în baza legii noi, a cererii depuse înainte de intrarea în vigoare a acesteia ar face ca legea nouă să invadeze, prin retroactivitate, domeniul temporal al legii vechi, prin modificarea efectelor juridice prevăzute de aceasta (privind tarifele pentru calcularea prețului normativ al pământului). Respectiv, situația juridică declanșată prin cererea reclamantei din 06.06.2019 privind cumpărarea terenului aferent, a fost una în curs de constituire la momentul intrării în vigoare al legii noi, or, anume judecătorul a fost acela care în baza hotărârii contestate, a dispus crearea definitivă a situației juridice pe marginea cererii SA „Transcon-M" privind cumpărarea terenului aferent. Prin urmare, instanța de fond nu poate să aplice retroactiv o lege nouă, atunci când legiuitorul n-a stipulat în mod expres că această lege ar avea efect retroactiv. Ceea ce contează este nu momentul în care litigiul a fost dedus judecății, ci momentul în care situația juridică litigioasă (în curs de constituire) a fost generată.

Comunicarea actelor:

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău, din 04.07.2024, s-a transmis pentru judecare instanței de judecată competente – Curții de Apel Bălți, acțiunea în contencios administrativ înaintată de SC „Transcon-M" SA către Consiliul com.Selișteș, r-nul Orhei, Primarul com.Selișteș, r-nul Orhei, privind obligarea emiterii actului administrativ individual și obligarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent, (f.d.132 vol.II).

Iar, la 16.08.2024, prezenta speță a parvenit în incinta Curții de Apel Bălți, fapt confirmat prin scrisoare de însoțire a dosarului (f.d.135 vol.II), tot la aceeași dată a fost repartizată spre soluționare completului specializat în materie de contencios administrativ, fapt confirmat prin fișa de repartizare a dosarelor, (f.d.136 vol.II).

La 16 septembrie 2024, Colegiul civil a notificat intimații despre depunerea apelului, oferindu-le termen pentru prezentarea referinței și probelor suplimentare (f.d.138 vol.II).

Intimații Consiliul com.Selișteș, r-nul Orhei și *Primarul com.Selișteș, r-nul 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 SC „Transcon-M" SA, avocatul Bejenaru Eugeniu, fiind legal citat (f.d.138, 142, 144, 160, 170, 183, 190 vol.II), la ședința de judecată nu s-a prezentat, însă prin cererea din 04.06.2025 (f.d.177-178 vol.II), ulterior la 25.09.2025 (f.d.184-185 vol.II), apoi la 05.11.2025 (f.d.192-193 vol.II), a solicitat amânarea examinării cauzei. Reieșind din faptul că reprezentantul apelantei în repetate rânduri a solicitat amânarea examinării cauzei, iar potrivit art.206 alin.(5) CPC la solicitarea întemeiată a participantului la proces, instanţa poate amîna o singură dată judecarea cauzei în legătură cu neprezentarea motivată a reprezentantului acestuia, Colegiul civil și de contencios administrativ, va respinge cererile de amânare ca fiind neîntemeiate.

Intimata Primăria com.Selişte, r-nul Orhei, fiind legal citată (f.d.138, 142, 144, 160, 170, 183, 189, 191 vol.II), la ședința instanței de apel nu s-a prezentat, din motive necunoscute instanței de judecată.

Deci, potrivit art.239 alin.(2) Codul administrativ, Colegiul judiciar consideră posibilă examinarea cauzei în lipsa apelantei și a reprezentantului acesteia – avocatului Bejenaru Eugeniu, precum și a intimatei Primăria com.Selişte, r-nul Orhei, citați legal despre locul, data şi ora ședinței de judecată.

Reprezentantul intimatului Consiliului com.Selişte, r-nul Orhei, Postică Sergiu (în baza Deciziei nr.2/31 din 04.04.2025 – f.d.186 vol.II), în ședința instanței de apel a solicitat respingerea cererii de apel ca fiind neîntemeiată, cu menținerea soluției instanței de fond. Suplimentar a explicat că, partea apelantă contestă hotărârea judecătoriei Orhei, sediul Telenești, din 07.12.2022, în latura *„prețului normativ"* care a fost dispus de a fi calculat conform prevederilor legale în vigoare, or, aceștia consideră că prețul normativ urmează a fi calculat conform datei depunerii cererii de cumpărare a terenului aferent, adică din 06 iunie 2019, pretenții pe care le consideră nejustificate, or, depunerea cererii nu presupunea obligația administrației publice locale de a vinde acest teren, ci doar soluționarea acesteia.

Aprecierea instanței de apel:

Audiind reprezentantul intimatului Consiliului com.Selişte, r-nul Orhei, studiind materialele dosarului, prin prisma pertinenței și a admisibilității, în raport cu argumentele invocate, Completul judiciar al Colegiului civil şi de contencios administrativ al Curții de Apel Nord consideră apelul ca fiind neîntemeiat şi care urmează a fi respins, cu menținerea hotărârii primei instanțe, din considerentele ce succed.

În conformitate cu art.240 alin.(1) lit.a) Cod administrativ, *examinând cererea de apel, instanța de apel adoptă una dintre următoarele decizii: a) respinge apelul.*

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

În conformitate cu prevederile art.231 alin.(2) din Codul administrativ, *pentru procedura în apel se aplică corespunzător prevederile cap. II din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.*

Probatoriul cauzei denotă faptul că, la 17 septembrie 2019, SA „Transcon-M” s-a adresat cu acțiune în ordinea contenciosului administrativ către Consiliul comunal Seliște, raionul Orhei, Primarul comunei Seliște raionul Orhei, solicitând:

- obligarea Consiliului comunal Seliște raionul Orhei de a emite decizie privind vânzarea la prețul normativ în folosul SA „Transcon-M” a terenul aferent cu nr.cadastral 6457303.295, cu suprafața de 2,9832 ha, amplasat în extravilanul comunei Seliște, raionul Orhei;

- obligarea Primarului comunei Seliște, raionul Orhei, să încheie cu SA „Transcon-M” contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent cu nr.cadastral 6457303.295, cu suprafața totală de 2,9832 ha, amplasat în extravilanul comunei Seliște raionul Orhei, (f.d.1 vol.I).

Fiind investită cu judecarea fondului cauzei, prima instanță, prin hotărârea adoptată la 07.12.2022, a ajuns la concluzia admiterii parțiale a cererii de chemare în judecată formulate de SA „Transcon-M”, obligând Consiliul comunal Seliște raionul Orhei de a emite actul administrativ individual pe marginea cererii SA „Transcon-M” privind înstrăinarea terenului aferent cu nr.cadastral 6457303.295, cu suprafața de 2,9832 ha, amplasat în extravilanul comunei Seliște raionul Orhei, la prețul normativ în conformitate cu prevederile legale în vigoare. În rest, pretențiile SA „Transcon-M”, au fost respinse.

Invocând netemeinicia soluției instanței de fond, în termen legal, SC „Transcon-M” SA prin intermediul avocatului Eugeniu Bejenaru, a contestat-o cu apel, solicitând casarea hotărârii judecătoriei Orhei, sediul Telenești, din 07 decembrie 2022 în latura prețului normativ, și în această parte de a emite o nouă hotărâre prin care să fie obligat Consiliul comunal Selişte, r-l Orhei, să emită actul administrativ individual pe marginea cererii SA „Transcon-M” privind înstrăinarea terenului aferent solicitat, la prețul normativ prevăzut de legislația în vigoare la data depunerii cererii de cumpărare a terenului aferent (06 iunie 2019), (f.d.82 vol.II).

La 05.01.2023, Primarul și Consiliul comunal Selişte, raionul Orhei, a contestat cu apel (*nemotivat*) hotărârea judecătoriei Orhei, sediul Telenești, din 07 decembrie 2022, în latura admiterii acțiunii, solicitând respingerea integrală a cererii de chemare în judecată; care a fost declarat inadmisibil prin încheierea instanței de apel, din 28.02.2024, în temeiul art.232 alin.(2) Cod administrativ, (f.d.122 vol.II).

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău, din 04.07.2024, s-a transmis pentru judecare instanței de judecată competente – Curții de Apel Bălți, acțiunea în contencios administrativ înaintată de SC „Transcon-M” SA către Consiliul com.Selişte, r-nul Orhei, Primarul com.Selişte, r-nul Orhei, privind obligarea emiterii actului administrativ individual și obligarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent, (f.d.132 vol.II).

Completul judiciar constată că hotărârea instanței de prim nivel este întemeiată, fiind adoptată cu aprecierea corectă a probelor administrate și cu aplicarea justă a normelor de drept material, motive din care aceasta se va menține.

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 judecătoreşti 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 greşelilor 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.*

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) 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.*

Astfel, potrivit art.206 alin.(1) lit.b) Cod administrativ, *o acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: b) obligarea autorității publice să emită un act administrativ individual (acțiune în obligare).*

Raportat la obiectul prezentei acțiuni, Colegiul judiciar constată că, potrivit Adeverinței de privatizare nr.04 din data de 4 aprilie 2008, eliberată de Agenția Proprietății Publice de pe lângă Ministerul Economiei și Comerțului (f.d.6, 15, vol.I) și conform rezultatelor licitațiilor republicane cu subscriere la acțiuni contra bonuri patrimoniale și vânzări la concurs investițional, în capitalul SA „Transcon-M” au fost incluse următoarele obiecte imobiliare: cazangerie cu trei cazane, depozit pentru

combustibil şi lubrifianți, garaj pentru autoturism, post de trecere și control, îngrădirea teritoriului, rezervor din metal, estacada pentru distribuirea materialelor inerte, rezervoare din metal, complexul atelierelor de reparație, substație de transformare, clădire socială, sector de distribuție, instalații inginerești interne, amenajarea teritoriului, groapă pentru beton, vagon-cămin, turn de apă, coloană de distribuire a combustibilului, amplasate în satul Seliște raionul Orhei, (f.d.18-19 vol.I).

Iar, conform extrasului din Registrul bunurilor imobile eliberat la data de 02 mai 2019, s-a constatat că dreptul de proprietate asupra construcției cu suprafața 113,7 m^2, cu nr.cadastral 6457303.295.01, construcției accesorie cu suprafața de 139,1 m^2, cu nr.cadastral 6457303.295.02, construcției accesorie cu suprafața de 341,7 m^2, cu nr.cadastral 6457303.295.03, construcției accesorie cu suprafața de 34,6 m^2, cu nr.cadastral 6457303.295.04, este înregistrat după SA „Transcon-M", în temeiul adeverinței de privatizare ntr.5/03 din data de 04 aprilie 2008, la data de 04 august 2008, (f.d.22 vol.I).

Totodată este de menționat că, dreptul de proprietate asupra terenului cu suprafața de 2,9832 ha, cu nr.cadastral 6457303.295, modul de folosință pentru construcții, amplasat în extravilanul comunei Seliște raionul Orhei, este înregistrată la data de 10 iulie 2008, după comuna Seliște raionul Orhei, în temeiul deciziei Consiliului local nr.02/14 din data de 04.04.2008, (f.d.22 vol.I).

Ulterior, la 06 iunie 2019, SA „Transcon-M" s-a adresat cu cerere către Primăria com.Seliște raionul Orhei, privind cumpărarea terenului aferent cu nr.cadastral 6457303.295, cu o suprafața de 2,9832 ha, situat în extravilanul satului Seliște raionul Orhei, (f.d.26 vol.I).

Urmare a nesoluționării cererii menționate supra, la data de 05 august 2019, SA „Transcon-M" s-a adresat cu cerere prealabilă către Primăria și Consiliul com.Seliște, solicitând Consiliului com.Seliște raionul Orhei emiterea deciziei privind vânzarea la prețul normativ a terenului aferent cu nr.cadastral 6457303.295, cu suprafața de 2,9832 ha, iar Primăriei com.Seliște încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului menționat cu SA „Transcon-M" (f.d.27 vol.I).

În dezvoltarea acestei idei, Colegiul judiciar remarcă faptul că, cererea prealabilă formulată de SA „Transcon-M" nu a fost soluționată de administrația publică locală, aspect pe care instanța de fond corect l-a apreciat ca un act administrativ individual defavorabil.

Reieșind din circumstanțele învederate supra, la 17.09.2019 SA „Transcon-M" s-a adresat cu acțiune în ordinea contenciosului administrativ, solicitând obligarea Consiliului com.Seliște de a emite un act administrativ individual privind vânzarea la preț normativ terenul aferent şi obligarea Primăriei com.Seliște de a încheia contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent, (f.d.1 vol.I).

Astfel, întru susținerea poziției sale SA „Transcon-M" a invocat că, terenul solicitat spre vânzare are statut de teren aferent pentru construcție fiind proprietate publică din domeniul privat al UAT comunei Seliște r-nul Orhei, respectiv urmând a fi reținut ca un bun din domeniul public privat în care pot circula liber, cu posibilitatea de a

fi înstrăinate, or, autoritatea publică pârâtă nejustificat a refuzat de a-i înstrăina terenul aferent construcțiilor sale privatizate.

Sub acest aspect, Colegiul judiciar va reține prevederile art.9 alin.(1), (2) și (9) al Legii privind prețul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului nr.1308/1997, care stipulează că, *(1) în municipii, orașe şi sate (comune), terenuri destinate construcțiilor se consideră terenurile pe care sânt amplasate construcții şi amenajări, prevăzute de planul general de dezvoltare a localității şi terenurile care urmează a fi folosite în aceste scopuri, inclusiv terenurile aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, terenurile aferente obiectivelor private, precum şi terenurile aferente construcțiilor nefinalizate. (2) Dreptul de a cumpăra de la stat şi de a vinde terenuri destinate construcțiilor în municipii, orașe şi sate (comune) îl au persoanele fizice şi persoanele juridice din Republica Moldova şi investitorii străini. (9) Terenurile proprietate privată pe care sânt amplasate construcții din intravilanul localităților pot fi supuse vânzării-cumpărării la preț liber, inclusiv la licitație*.

Potrivit art.28 alin.(1) lit.(b) și (g) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998, *(1) înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente: b) contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislației în vigoare la data adoptării lor; g) alte documente privind naşterea sau transmiterea drepturilor asupra bunurilor imobile, eliberate conform legislației în vigoare la data naşterii sau transmiterii acestor drepturi*.

În conformitate cu art.25 al Legii cadastrului bunurilor imobile, *înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil se efectuează după executarea lucrărilor cadastrale şi după întocmirea planului cadastral al teritoriului şi a dosarului cadastral al bunului imobil*.

Conform art.76 alin.(1) a Legii privind administrația publică locală nr.436-XVI din 28.12.2006, *din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale fac parte bunurile care, în modul stabilit de lege, nu sânt transferate în domeniul public de interes local sau raional, după caz*.

Concomitent este de menționat că prin hotărârea Guvernului nr.1428 din 16.12.2008 a fost aprobat Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea şi locațiunea/arenda terenurilor aferente.

Astfel, potrivit pct.2 – 3 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea şi locațiunea/arenda terenurilor aferente, *prezentul Regulament stabileşte condițiile şi modul de vânzare-cumpărare, locațiune/arendă a terenurilor aferente din domeniul privat al statului şi al unităților administrativ-teritoriale, inclusiv a construcțiilor nefinalizate, precum şi a terenurilor aferente imobilelor private, înființate în afara procesului de privatizare, a terenurilor cu destinație agricolă aferente construcțiilor private atribuite în calitate de cotă-parte valorică din patrimoniul întreprinderilor agricole (depozite, frigidere destinate păstrării produselor agricole, fățări, ateliere de reparație şi de păstrare a mecanismelor (agregatelor) agricole, ferme zootehnice, inclusiv amenajări piscicole, instalații de desecare, de irigare, dacă nu au fost atribuite la altă categorie de destinație), folosite în scopul producției agricole şi agroindustriale (în continuare – terenuri aferente). Terenul aferent este compus din suprafața de teren pe care sânt*

amplasate nemijlocit bunurile imobile (clădiri, edificii, construcţii nefinalizate) şi terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic şi/sau pentru deservirea acestora.

Pct.6 din același regulament relevă că, *vânzarea sau locațiunea/arendă terenurilor aferente din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale/UTA Găgăuzia se efectuează de către autoritățile administrației publice locale, la decizia consiliilor locale. În decizie se va indica numărul cadastral, suprafața şi adresa terenului*.

Succesiv, pct.7 din Regulament prevede că, *în cazul în care proprietar al obiectului privatizat sau privat este o întreprindere, în calitate de Cumpărător al terenului aferent poate acționa numai această întreprindere. Acționarii (participanții) întreprinderii nu pot acționa în calitate de Cumpărător în nume propriu*.

Aderent pct-le 13 și 17 din regulamentul menționat reliefează că*, pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, Cumpărătorul depune pe numele primarului din localitatea în care este amplasat terenul o cerere de modelul indicat în anexa nr.1 la prezentul Regulament*. Iar, *în caz de refuz al eliberării borderoului de calcul al prețului de vânzare a terenului aferent, precum şi la vânzarea terenului respectiv, autoritatea care refuză va prezenta Cumpărătorului, în termen de 30 zile, un răspuns în scris în care se vor indica motivele ce fac imposibilă vânzarea-cumpărarea terenului. Refuzul poate fi atacat în instanța de judecată*.

Iar, pct-le 27 – 29 a aceluiași regulament statuează că, *contractul de vânzare-cumpărare serveşte drept temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate al Cumpărătorului asupra terenului. Planul geometric al sectorului de teren aferent privatizat se include în dosarul cadastral al bunului imobil. Organul cadastral teritorial va înregistra sectorul de teren aferent imobilului şi dreptul de proprietate asupra lui în Registrul bunurilor imobile, va efectua modificările necesare în planul cadastral al teritoriului unității administrativ-teritoriale. Dreptul de proprietate al Cumpărătorului asupra sectorului de teren apare din momentul înregistrării lui în Registrul bunurilor imobile*.

În atare ordine de idei, Colegiul judiciar reliefează că, SA „Transcon-M" este proprietar al construcției cu suprafața 113,7 m^2, cu nr.cadastral 6457303.295.01, construcției accesorie cu suprafața de 139,1 m^2, cu nr.cadastral 6457303.295.02, construcției accesorie cu suprafața de 341,7 m^2, cu nr.cadastral 6457303.295.03, construcției accesorie cu suprafața de 34,6 m^2, cu nr.cadastral 6457303.295.04, amplasate în extravilanul comunei Selişte r-nul Orhei, astfel, instanța de fond corect a conchis că reclamanta este în drept de a solicita administrației publice locale vânzarea terenului aferent bunul imobil ce-i aparține cu drept de proprietate.

Sub acest aspect urmează a fi învederat faptul că, prin decizia Consiliului comunal Selişte nr.02/14 din 04.04.2008 „Cu privire la recunoașterea proprietății publice din domeniul APL şi vânzarea-cumpărarea terenului", s-a recunoscut sectorul de teren cu suprafața de 2,9832 ha, cu nr.cadastral 6457303.295, destinat pentru construcții, proprietate publică din domeniul privat după APL s.Selişte, (f.d.50, verso, vol.1). Mai mult, decizia Consiliului local Selişte a fost înregistrară în Registrul bunurilor imobile la data de 10 iulie 2008.

Astfel, reieșind din cele menționate supra Colegiul judiciar constată că, terenul litigios este proprietate publică din domeniul privat a APL s.Selişte.

Or, în situația cazului, Colegiul judiciar accentuează că, înregistrarea dreptului asupra terenului litigios s-a efectuat după executarea lucrărilor cadastrale și după întocmirea planului cadastral al teritoriului și a dosarului cadastral al bunului imobil în perioada 04 martie 2008 – 05 martie 2008, urmare a solicitării acestor servicii de către Primăria comunei Selişte în scopul stabilirii limitelor hotarelor terenului, respectiv fiind stabilită și suprafața terenului pentru utilizare efectivă în mărime de 2,9832 ha, (f.d.155 vol.I).

La acest segment, referitor la dezacordul autorităților pârâte privind înstrăinarea terenului aferent, instanța de fond a reținut și studiul de fundamentare privind terenul aferent bunurilor imobile – construcții de producere și tehnologice, proprietate a SA „Transcon-M" din teritoriul proprietate publică, cod cadastral 6457303.295, amplasat în extravilanul comunei Selişte r-nul Orhei, după cum urmează: funcționalitatea construcțiilor de producere şi tehnologice, proprietate privată a SA „Transcon-M" şi asigurarea proceselor tehnologice de activitate a acestora este posibilă tehnic și necesită utilizarea întregirii suprafețe a terenului cu nr.cadastral 6457303.295 (S=2,9832 ha), amplasat în extravilanul comunei Selişte raionul Orhei, fiind propuse următoarele soluții: 1-00 Teren: proprietate publică cu nr. cadastral 6457303.295, cu S=2,9832 ha (proiect delimitare), inclusiv lot 1-01 Lot nr.01: SA „Transcon-M" , cu S=2,9832 ha (teren aferent), (f.d.174-181, vol.1).

Mai mult, studiul de fundamentare privind terenul aferent bunurilor imobile – construcții de producere și tehnologice, proprietate a SA „Transcon-M" din teritoriul proprietate publică, cu cod cadastral 6457303.295, amplasat în extravilanul comunei Selişte r-nul Orhei, a fost executat de Institutul Național de Cercetări şi Proiectări „Urbanproiect" (f.d.175-212 vol.I).

Drept urmare, instanța inferioară corect a conchis asupra admiterii parțiale a cererii de chemare în judecată formulată de SA „Transcon-M", obligând Consiliul com.Selişte de a emite actul administrativ individual pe marginea cererii reclamantei de înstrăinare a terenului aferent cu nr.cadastral 6457303.295, cu suprafața de 2,9832 ha, amplasat în extravilanul comunei Selişte r-nul Orhei, la prețul normativ în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Referitor la pretenția reclamantei de obligare a Primăriei com.Selişte de a încheia contract de vânzare-cumpărare a terenului aferent, just a fost respinsă de instanța de fond, or, încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent este o prevedere legală și nu reprezintă activitate administrativă a autorității publice, aceasta fiind subsecventă emiterii actului administrativ individual.

Totodată este de menționat că, partea apelantă își esprimă dezacordul cu soluția instanței de fond în latura prețului normativ, care urmează a fi calculat conform cererii de cumpărare a terenului aferent, adică cu 06 iunie 2019, alegații care vor fi respinse de Colegiul judiciar, or, instanța de fond prin admiterea parțială a acțiunii a obligat Consiliul local de a emite actul administrativ individual pe marginea cererii SA „Transcon-M",

privind înstrăinarea terenului aferent, adică **de a soluționa cererea reclamantei,** care s-ar solda cu un răspuns pe marginea acesteia.

Subsecvent Colegiul reține că la depunerea cererii de apel, partea apelantă și-a expus repetat argumentele invocate atât în cererea de chemare în judecată, cât și în cadrul dezbaterilor judiciare a instanței de fond, cărora prima instanță le-a dat aprecierea cuvenită, iar în opoziție, apelanta nu a prezentat argumente verosimile și admisibile în combaterea soluției adoptate de prima instanță.

Astfel, în lipsa unor argumente coerente și convingătoare, precum și a unui suport probator de natură să răstoarne soluția adoptată pe caz, Colegiul conchide că prima instanță a elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei și a aplicat corect normele de drept material și procedural, hotărârea fiind legală și întemeiată.

Ținând cont de cele constatate mai sus, Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord va respinge apelul declarat de SC „Transcon-M" SA prin intermediul avocatului Eugeniu Bejenaru împotriva hotărârii judecătoriei Orhei, sediul Telenești, din 07.12.2022.

Conducându-se de prevederile art.240 alin.(1) lit.a) Cod administrativ, Colegiul civil și de contencios administrativ,-

D E C I D E:

Respinge cererea de apel declarată de SC „Transcon-M" SA prin intermediul avocatului Eugeniu Bejenaru împotriva hotărârii judecătoriei Orhei, sediul Telenești, din 07 decembrie 2022, emisă în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată formulată de SC „Transcon-M" SA către Consiliul com.Selișteе, r-nul Orhei, Primarul com.Selișteе, r-nul Orhei, privind obligarea emiterii actului administrativ individual și obligarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent.

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