Dosarul nr.3-3950/2024

HOTĂRÎRE
În numele legii

12 mai 2026

mun.Chişinău

Judecătoria Chișinău (Sediul Rîșcani)
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Veronica Jomiru-Niculiță
Grefier Victorița Colesnic

Cu participarea:
Avocatului reclamantului în baza mandatului din 24.12.2025, Bîrcă Valeriu,

În lipsa pârâtului înștiințat legal,

a judecat în ședință publică acțiunea de contencios administrativ intentată la cererea de chemare în judecată depusă de *Coțofan Dumitru* către Consiliul comunal Grătiești privind obligarea actului administrativ individual,

c o n s t a t ă :

Aspecte de procedură.

La 19 august 2024, *reclamantul Coțofan Dumitru* a depus cerere de chemare în judecată împotriva *pârâtului* Consiliul comunal Grătiești privind obligarea emiterii actului administrativ individual (f.d.3-9).

Potrivit fișei de repartizare, dosarul a fost repartizat judecătorului Veronica Jomiru - Niculița (f.d.1), iar prin încheierea din 30.08.2024 s-a dispus pregătirea cauzei pentru dezbateri judiciare (f.d.38).

Pretențiile și argumentele reclamantului

Prin cererea de chemare în judecată, reclamantul a solicitat obligarea pârâtului-Consiliul comunal Grătiești să emită/aprobe actul administrativ individual favorabil (decizia) privind vânzarea către reclamant, Coțofan Dumitru a terenului cu modul de folosință pentru construcții cu nr. cadastral *****, suprafața de 0,0309 ha, aferent obiectului privat-construcția (construcție comercială, prestarea serviciilor) cu nr. cadastral *****.01, amplasată în mun.Chișinău, com.Grătiești, sat.*****, *****.

În motivarea pretenției a indicat că este proprietarul construcției (construcție comercială, prestarea serviciilor) cu nr. cadastral *****.01, amplasată pe terenul cu modul de

folosinţă pentru construcţii cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,0309 ha din mun.Chișinău, com. Grătieşti, sat.*****, *****. Construcția comercială de prestări servicii cu nr. cadastral *****.01, amplasată la adresa indicată este proprietatea privată a reclamantului, Coţofan Dumitru, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.***** din 09.04.2015 și a procesului-verbal de recepție nr.36 din 20.11.2019.

La 29.05.2024 a adresat Consiliului com. Grătieşti cererea nr.7796/2 de cumpărare a terenului aferent, potrivit căreia a solicitat cumpărarea terenului aferent construcției comerciale menționat supra.

Potrivit borderoului de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 28.05.2024, prețul normativ al terenului cu nr. cadastral ***** constituie 54 484,8 lei.

Conform raportului de evaluare nr.0373161 din 01.04.2024, elaborat de Camera de Comerţ şi Industrie, valoarea de piață al terenului cu nr. cadastral ***** constituie 132 800 lei. Proiectul de decizie „Cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului aferent construcției cu nr. cadastral *****” a fost inclus prin dispoziția Primarului comunei Grătieşti nr.39 din 11.07.2024, în ordinea de zi a şedinței Consiliului comunal Grătieşti din 11.07.2024, însă nu a fost aprobat.

În pofida prezentării de către Coțofan Dumitru a cererii cu setul integral de acte prevăzut de legislație, pregătirii de către autoritatea executivă a administrației publice locale a proiectului de decizie, a borderoului de calcul al preţului normativ, precum şi existenței raportului de evaluare a prețului de piață al terenului cu nr. cadastral ***** (elaborat de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare), Consiliul com. Grătieşti a respins cererea şi a omis să aprobe actul administrativ individual favorabil (decizia) corespunzător, or autoritatea publică este obligată să soluționeze o cerere potrivit competențelor sale şi în termenul stabilit de lege. Refuzul de a primi sau a examina o cerere se consideră drept respingere a cererii. Aceeaşi regulă se aplică şi în cazul nesoluționării unei cereri în termen legal, conform art.64 alin.(1)-(2) din Codul administrativ.

Punctează că la 29.05.2024 prin dreptul de a solicita cumpărarea terenului aferent, cu modul folosinţă pentru construcții, a avut o „aşteptare legitimă" de a dobândi în condițiile legii, contra cost (la preţ de piață stabilit de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare), dreptul de proprietate asupra bunului imobil în cauză, deoarece există o bază normativă certă şi durabilă, precum şi o jurisprudență stabilă a instanțelor judecătoreşti care să confirme acest drept.

Pârâtul-Consiliul comunal Grătiești contrar prevederilor art.216 alin.(1) lit.a) Cod administrativ, nu a depus referință și nici dosarul administrativ.

Argumentele părților în ședințele de judecată:

Avocatul reclamantului a susținut cererea înaintată pe motivele de fapt și de drept invocate, solicitând admiterea acesteia în modul cum este formulată.

Reprezentantul pârâtului- Consiliul comunal Grătiești citat legal, la ședința de judecată nu s-a prezentat, iar instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa acestuia (f.d.58).

<u>Admisibilitatea acțiunii</u>

Conform art.39 alin.(2) Cod 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 instanţei de judecată competente.*

Potrivit art.207 alin.(1) din Codul administrativ, *instanţa verifică din oficiu dacă sînt întrunite condiţiile pentru admisibilitatea unei acţiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acţiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs.*

Acțiunea înaintată de către reclamantă reprezintă o acțiune în obligare în conformitate cu prevederile art.206 alin.(1) lit.b) Cod administrativ, deoarece solicită obligarea autorității publice să emită un act administrativ individual solicitat de către reclamant și respins de către pârât.

Conform art.208 alin. (3) Cod administrativ, *dacă procedura prealabilă nu este prevăzută de lege, acțiunea în obligare se admite numai în cazul în care reclamantul a depus anterior la autoritatea publică competentă o cerere de emitere a actului administrativ individual.*

La caz se reține că prin cererea din 29.05.2024, reclamantul Coțofan Dumitru a solicitat Primarului com.Grătiești vânzarea terenului aferent cu modul de folosință pentru construcții cu nr. cadastral *****, suprafața de 0,0309 ha, aferent obiectului privat -construcția (construcție comercială, prestarea serviciilor) cu nr. cadastral *****.01, amplasată în mun.Chișinău, com.Grătiești, sat.*****, ***** (f.d.11).

Prin scrisoarea nr.532/24 din 16.08.2024 Consiliul, Primăria com.Grătiești a informat reclamantul, Coțofan Dumitru că a examinat cererea din 29.05.2024, fiind elaborat proiectul de decizie „cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului aferent construcției cu nr. cadastral *****”, care a fost inclus prin dispoziția Primarului com.Grătiești nr.39 din 11.07.2024 în ordinea de zi a ședinței Consiliului com.Grătiești din 19.07.2024, însă care nu a fost aprobat (f.d.34).

Nefiind de acord cu răspunsul din 16.08.2024, reclamantul a depus cerere prealabilă către Consiliul com. Grătiești, prin care a solicitat anularea răspunsului nr.532/ din 16.08.2024, cu emiterea deciziei privind vânzarea terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0309ha, aferent construcției cu nr. cadastral *****.01, situat în mun.Chișinău, com.Grătiești, sat.*****, ***** către Coțofan Dumitru (f.d.32-33).

Prin acțiunea formulată, reclamantul își exprimă dezacordul cu refuzul autorității publice de a adopta decizia de înstrăinare a terenurilor aferente obiectivelor privatizate în condițiile legale existente la data depunerii cererii, solicitând în acest sens obligarea pârâtului să adopte actul administrativ individual favorabil.

La caz, cu referire la circumstanțele menționate, instanța reține că reclamantul revendică apărarea pe calea controlului judecătoresc a unui drept în sensul art.17 Cod administrativ, ori pretinde îngrădirea dreptului său de proprietate, la valorificarea acesteia în condițiile legii. Astfel, condiția revendicării unui drept legitim este întrunită.

Ținând cont de obiectul acțiunii și având în vedere prevederile art.191 alin.(1) Cod administrativ, examinarea prezentei cauze ține de competența Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, or obiectul acesteia nu se regăsește în excepțiile de la alin.(2) și (3) a art.191 Cod administrativ. Astfel, acțiunea în contencios administrativ a fost înaintată de reclamant cu respectarea competenței jurisdicționale și teritoriale.

Totodată, prin prisma art.163 Cod Administrativ, actele administrative individuale emise de consiliul local nu necesită a fi contestate cu cerere prealabilă, iar refuzul autorității publice nu conține informația privind exercitarea căilor de atac, motiv din care înaintarea acțiunii de contencios administrativ se înaintează în termen de 1 an, conform art.209 alin.(2) Cod Administrativ.

Prin urmare, ținând cont de prevederile art.209 (2) Cod Administrativ, raportate la circumstanțele constatate, instanța de judecată concluzionează asupra respectării de către reclamant a termenului de depunere a acțiunii. Or, actele cauzei atestă că cererea de chemare în judecată a fost depusă la 19.08.2024. Așadar, acțiunea este admisibilă.

Legislația aplicabilă

<u>Legea nr.436 din 28.12.2006 privind administrația publică locală,</u>

Articolul 14*. Competenţele de bază ale consiliilor locale*

(1) Consiliul local are drept de iniţiativă şi decide, în condiţiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepţia celor care ţin de competenţa altor autorităţi publice.

(2) Pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întîi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competenţe:

b) administrează bunurile domeniului public şi ale celui privat ale satului (comunei), oraşului (municipiului);

d) decide în privinţa actelor juridice de administrare sau de dispoziţie privind bunurile domeniului privat al satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, în condiţiile legii;

Articolul 18.*Ordinea de zi a şedinţei*

(1) Şedinţa consiliului se desfăşoară conform ordinii de zi propuse de primar sau de consilierii care, în condiţiile art.16, au cerut convocarea lui.

Articolul 26.*Primarul şi viceprimarul*

(1) Primarul este autoritatea reprezentativă a populaţiei unităţii administrativ-teritoriale şi executivă a consiliului local. El participă la şedinţele consiliului local şi are dreptul să se pronunţe asupra tuturor proiectelor şi problemelor supuse dezbaterilor, fără drept de vot.

Articolul 29. *Atribuţiile de bază ale primarului*

(1) Pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întîi, stabilite la art.4 alin.(1) din Legea privind descentralizarea administrativă, primarul exercită în teritoriul administrat următoarele atribuţii de bază:g) răspunde de inventarierea şi administrarea bunurilor domeniului public şi celui privat ale satului (comunei), oraşului (municipiului), în limitele competenţei sale;

(2) Primarul, în calitatea sa de autoritate publică locală executivă, exercită şi alte atribuţii prevăzute de legislaţia în vigoare sau încredinţate de consiliul local.

Legea nr.1308 din 25 iulie 1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului

Articolul 1. *Domeniul de aplicare a legii*

Prezenta lege se aplică în cazurile:

a) vînzării-cumpărării terenurilor, inclusiv a terenurilor aferente bunurilor privatizate sau care se privatizează, a terenurilor aferente bunurilor private, precum şi a terenurilor aferente construcţiilor nefinalizate;

Articolul 4. *Vînzarea terenurilor proprietate publică*

(1) Terenurile proprietate publică se împart în terenuri proprietate de stat şi terenuri proprietate a unităţilor administrativ-teritoriale, delimitarea cărora se stabileşte prin lege.

(2) Vînzarea-cumpărarea terenurilor din domeniul privat al unităţilor administrativ-teritoriale se efectuează de către autorităţile administraţiei publice locale la decizia consiliului respectiv, iar a terenurilor din domeniul privat al statului – de către Agenţia Proprietăţii Publice. Vînzătorul soluţionează toate problemele referitoare la construcţiile, instalaţiile inginereşti, plantaţiile multianuale şi la alte bunuri imobile amplasate pe aceste terenuri.

(3) Terenurile proprietate publică pot fi vîndute atît persoanelor fizice şi persoanelor juridice ale Republicii Moldova, cît şi investitorilor străini, cu excepţia terenurilor cu destinaţie agricolă şi ale fondului silvic care se vînd numai persoanelor fizice şi persoanelor juridice ale Republicii Moldova.

(5) Vînzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică se efectuează astfel:

a) cumpărătorul (persoană fizică sau persoană juridică) depune la primăria municipiului, oraşului, satului (comunei) sau, după caz, la organul împuternicit de Guvern o cerere de cumpărare a terenului;

b) primarul municipiului, oraşului, satului (comunei), în baza deciziei prevăzute la alin.(2), sau, după caz, organul împuternicit de Guvern examinează, în termen de o lună, cererea cumpărătorului, aprobă planul geometric al terenului, elaborat în modul stabilit de legislaţie, în baza schemei terenului, de către serviciul specializat al autorităţii administraţiei publice locale sau, după necesitate, de întreprinderea licenţiată în domeniul urbanismului, determină preţul terenului (sectorului de teren), încheie contractul de vînzare-cumpărare şi stabileşte termenul de achitare a plăţii;

c) cumpărătorul achită, în termen de o lună, suma egală cu preţul normativ al pămîntului prevăzut pentru destinaţia respectivă...

(9) Vânzarea-cumpărarea terenurilor supuse privatizării, inclusiv a terenurilor aferente bunurilor private, precum și a celor aferente construcțiilor nefinalizate, se efectuează la un preț egal cu cel puțin valoarea de piață a terenului determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege. Terenul care, după parametri şi amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitaţie deţinătorilor de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur deţinător de teren adiacent, vînzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la preţul normativ al pămîntului. Această prevedere se aplică şi relaţiilor de arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vînd prin concurs sau la licitaţie, cu excepţiile prevăzute de lege.

Legea nr.121 din 04 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice,

***Articolul** 1. Obiectul şi sfera de aplicare a legii*

(1) Prezenta lege reglementează raporturile ce ţin de administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice.

***Articolul 22.** Obiectul privatizării*

(1) Obiect al privatizării pot fi următoarele bunuri proprietate publică:

f) terenurile aferente bunurilor care se privatizează sau bunurilor private, inclusiv terenurile pentru construcţii, cu excepţia celor nominalizate la art.53 alin.(5);

***Articolul 53.** Privatizarea terenurilor aferente*

(1) Privatizarea terenurilor aferente bunurilor care se privatizează şi bunurilor private se efectuează în conformitate cu prezenta lege, cu legislaţia funciară şi cu alte acte legislative. Procedura privatizării lor se stabileşte prin regulament, aprobat de Guvern.

(2) Actele în al căror temei proprietarii de bunuri privatizate sau de întreprinderi private deţin în posesiune şi folosinţă terenurile aferente lor, cu excepţia contractelor de arendă, se anulează, iar rectificarea înregistrării în registrul bunurilor imobile se efectuează la cererea organului abilitat cu dreptul de administrare a terenului.

(4) La privatizarea terenului aferent bunului privatizat, cumpărătorului nu i se transmite şi dreptul de proprietate asupra obiectivelor infrastructurii inginereşti care se folosesc pentru asigurarea necesităţilor publice.

(5) Nu pot fi privatizate terenurile:

a) din domeniul public;

b) aferente bunurilor din rezervele de stat, din rezervele de mobilizare sau aferente bunurilor obiectivelor de protecţie civilă nepasibile de privatizare;

c) poluate cu substanţe chimice sau radioactive ori infectate cu preparate biologice periculoase;

c^1) terenurile proprietate publică, date în arendă/în superficie;

d) care, potrivit unor alte acte legislative, nu pot fi înstrăinate.

Regulamentul cu privire la vînzarea-cumpărarea şi locaţiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernlui nr1428/16.12.2008 *(în vigoare la data iniţierii procedurii administrative)*

Pct. 2. *Prezentul Regulament stabileşte condiţiile şi modul de vînzare-cumpărare, locaţiune/arendă a terenurilor aferente din domeniul privat al statului şi al unităţilor administrativ-teritoriale, inclusiv a construcţiilor nefinalizate, precum şi a terenurilor aferente imobilelor private, înfiinţate în afara procesului de privatizare, a terenurilor cu destinaţie agricolă aferente construcţiilor private atribuite în calitate de cotă-parte valorică din patrimoniul întreprinderilor agricole (depozite, frigidere destinate păstrării produselor agricole, făţări, ateliere de reparaţie şi de păstrare a mecanismelor (agregatelor) agricole, ferme zootehnice, inclusiv amenajări piscicole, instalaţii de desecare, de irigare, dacă nu au fost atribuite la altă categorie de destinaţie), folosite în scopul producţiei agricole şi agroindustriale (în continuare – terenuri aferente).*

Pct.3. *Terenul aferent este compus din suprafaţa de teren pe care sînt amplasate nemijlocit bunurile imobile (clădiri, edificii, construcţii nefinalizate) şi terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic şi/sau pentru deservirea acestora.*

Pct.4. *Prevederile prezentului Regulament nu se aplică terenurilor:*

1) din domeniul public;

2) aferente caselor de locuit şi bunurilor privatizate sau private, amplasate în casele de locuit;

3) situate în zonele fondului apelor, în zone de odihnă, parcuri, grădini publice şi scuaruri sau destinate dezvoltării reţelelor inginereşti şi necesităţilor publice, conform planului de amenajare a teritoriului unităţii administrativ-teritoriale şi planului urbanistic general al localităţilor acestei unităţi, aprobate în modul stabilit, aferente bunurilor din rezervele materiale de stat, din rezervele de mobilizare sau aferente bunurilor obiectivelor de protecţie civilă nepasibile de privatizare;

4) aferente bunurilor nepasibile privatizării;

5) poluate cu substanţe chimice sau radioactive ori infectate cu substanţe biologice periculoase;

6) aferente bunurilor transmise întreprinderilor privatizate în gestiune economică;

7) care, potrivit altor acte legislative, nu pot fi înstrăinate.

Pct. 6. *Vînzarea sau locaţiunea/arendă terenurilor aferente din domeniul privat al unităţilor administrativ-teritoriale/UTA Găgăuzia se efectuează de către autorităţile administraţiei publice locale, la decizia consiliilor locale. În decizie se va indica numărul cadastral, suprafaţa şi adresa terenului.*

Pct.7. *Cumpărător sau locatar/arendaş al terenului aferent (în continuare – Cumpărător) poate fi proprietarul bunului privatizat sau privat, amplasat pe acest teren.*

Pct.13*. Pentru vînzarea-cumpărarea terenurilor aferente din domeniul privat al unităţilor 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.*

Pct. 14. *La cerere Cumpărătorul anexează:*

1) schema terenului aferent, elaborată de serviciile specializate ale autorităţilor administraţiei publice locale sau de întreprinderile licenţiate în domeniul urbanismului şi planul geometric elaborat în modul stabilit;

2) extrasul din Registrul de stat al unităţilor de drept – pentru persoanele juridice şi întreprinderile individuale, iar copia buletinului de identitate sau a paşaportului –pentru persoanele fizice;

3) extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A şi B, în original, sau copia autentificată şi copia documentelor în baza cărora a fost înscris în Registru dreptul de proprietate asupra bunului, amplasat pe terenul solicitat spre cumpărare;

4) autorizaţia de construcţie şi actul de inspectare a construcţiei în cazul construcţiilor nefinalizate;

5) contractul de arendă asupra terenului aferent, după caz.

Pct. 15. *La prezentarea cererii şi a documentelor indicate mai sus, primarul este obligat să le înregistreze şi, în termen de 30 de zile din data depunerii cererii, să efectueze următoarele acţiuni de pregătire a materialelor pentru decizia consiliului local:*

să examineze posibilitatea vînzării terenului aferent solicitat, cu suprafaţa indicată în planul geometric;

să completeze borderoul de calcul al preţului de vînzare-cumpărare a terenului aferent în patru exemplare (de modelul indicat în anexa nr. 2 la prezentul Regulament). Borderoul de calcul şi planul geometric al terenului aferent sînt părţi componente ale contractului de vînzare-cumpărare al terenului aferent;

să prezinte consiliului local documentele necesare pentru adoptarea deciziei privind vînzarea terenului respectiv;

după adoptarea deciziei de către Consiliul local, să semneze contractul de vînzare-cumpărare a terenului aferent şi trei exemplare să le elibereze Cumpărătorului.

Pct. 16. *La adoptarea de către consiliul local a deciziei privind vînzarea terenului aferent, pentru fiecare teren aparte, se ţine cont de interesele proprietarilor obiectelor amplasate pe un teren comun cu acelaşi număr cadastral şi al proprietarilor terenurilor adiacente.*

Aprecierea instanței de judecată în privința argumentelor și probelor prezentate de părți.

Controlul judecătoresc al legalității actelor administrative presupune apărarea drepturilor și intereselor legitime ale cetățenilor împotriva abuzurilor administrației publice, în condițiile reglementărilor legale ale contenciosului administrativ. Se pornește de la scopul primordial al instituției contenciosului administrativ, care este prestabilit de legislator și care presupune contracararea abuzurilor și exceselor de putere ale autorităților publice, apărarea drepturilor persoanei în spiritul legii, ordonarea activității autorităților publice, și asigurarea ordinii de drept.

Obiect al examinării în speță îl constituie verificarea legalității refuzului Consiliului com.Grătiești privind vânzarea către reclamant a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0309ha, aferent construcției cu nr. cadastral *****.01, situat în mun.Chișinău, com.Grătiești, sat.*****, *****, în modul și condițiile prevăzute de legea în vigoare la data depunerii cererii nr.779/24 din 29.05.2024.

Instanța reține că la 29 mai 2024 reclamantul, *Coțofan Dumitru* a depus față de Primăria com. Grătiești o cerere, prin care a solicitat cumpărarea terenului agricol aferent construcției „construcției comerciale prestări servicii" cu nr. cadastral *****.01, cu suprafața de 0,0309 ha, situat în sat.*****, *****.

La 11 iulie 2024, Primăria com.Grătiești a emis dispoziția nr.39 „cu privire la convocarea ședinței ordinare a Consiliului comunal Grătiești", iar prin pct.1 s-a convocat ședința ordinară a Consiliului comunal Grătiești la data de 19 iulie 2024, fiind inclus pe ordinea de zi pct.28-vânzarea-cumpărarea terenului aferent construcției cu nr. cadastral *****.01.

În cadrul şedinţei Consiliului comunal Grătieşti din 19.07.2024, proiectul de decizie „cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului aferent construcției cu nr. cadastral *****" nu a fost aprobat, fapt confirmat prin scrisoarea nr.532/24 din 16.08.2024 emisă de secretarul Consiliului com.Grătiești. Așadar, o decizie de respingere a cererii depuse de reclamant, pârâtul nu a emis.

Instanța de judecată reiterează că nesoluționarea de către Consiliul com.Grătiești a cererii depuse de reclamant despre înstrăinarea terenului vizat la prețul normativ, în termenul prevăzut de lege, echivalează cu un act administrativ individual defavorabil.

Prin urmare prin acțiunea formulată, reclamantul își exprimă dezacordul cu refuzul autorității publice de a adopta decizia de înstrăinare a terenului aferente obiectivului privatizat în condițiile legale existente la data depunerii cererii, solicitând în acest sens obligarea pârâtului să adopte actul administrativ individual favorabil.

Astfel, reclamantul a înaintat o acțiune în obligare, pentru admiterea căreia sunt necesare întrunirea cumulativă a două condiții: actul administrativ de respingere a solicitării să fie ilegal, iar revendicarea pretenției reclamantului să fie întemeiată. În această ordine de idei, instanța de judecată va supune examinării succesive a celor două condiții.

În vederea exercitării atribuției de verificare a legalității actului administrativ contestat, instanța de judecată, în temeiul principiului cercetării stării de fapt din oficiu, urmează să supună verificării aspectele legalității formale și materiale ale actului administrativ individual defavorabil.

Totodată, potrivit actelor cauzei, deși procedura administrativă se consideră finalizată prin nesoluționarea în termen a cererii înaintate de reclamant, prin scrisoarea din 16.08.2024, reclamantul a fost informată că actul administrativ nu a fost aprobat, fiind votat : pro-6 voturi, contra-0 voturi, abțineri -7 voturi (f.d.34).

În consecință, pentru motivele indicate, instanța de judecată constată că actul administrativ contestat, refuzul de examinare a cererii nr.779 din 29.05.2024 de înstrăinare a terenului, nu răspunde exigențelor de legalitate formală, fiind emis cu încălcarea normelor și principiilor procedurii administrative. Ori la caz se constată că în sensul dat nu a fost emisă nici o decizie pe marginea cererii privind cumpărarea terenului aferent din lipsa de voturi.

Totodată, din materialele cauzei instanța de judecată constată faptul că potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, Primăria com Grătiești este proprietara terenului agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0.0309 ha, iar reclamantul Coțofan Dumitru este proprietarul bunului imobil (construcție) cu numărul cadastral *****.01, cu suprafața de 150.4m.p., amplasată pe adresa mun.Chișinău, com.Grătiești, sat.*****, str.*****, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.***** din 09.04.2015 și a procesului-verbal de recepție nr.36 din 20.11.2019, înregistrat la 09.04.2015 (f.d.13).

Astfel, potrivit contractului de vânzare -cumpărare a imobilului se constată că reclamantul Coțofan Dumitru în calitate de cumpărător a cumpărat de la Cooperativa de consum din s. Drasliceni construcția (construcția comercială, prestarea serviciilor) cu suprafața de 149,6 m.p., cu nr. cadastral ***** situată în mun.Chișinău, com.Grătiești, s.*****, str.***** situată pe terenul cu suprafața 0,0153 ha, proprietate administrației publice locale (f.d.15-16).

La fel, potrivit borderoului de calcul din 28.05.2024al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent, prețul normativ al terenului cu nr. cadastral ***** constituie 54 484,8 lei (f.d.17), iar conform raportului de evaluare nr.0373161 din 01.04.2024, elaborat de Camera de Comerţ şi Industrie, valoarea de piață al terenului cu nr. cadastral ***** constituie 132 800 lei. (f.d.18-28-verso).

Instanța reține că la momentul formulării cererii de cumpărare a terenului cu nr. cadastral *****, aferent obiectivului privat din mun.Chișinău com. Gratiești, s. ***** str. ***** nr. *****, reclamantul, Coțofan Dumitru era ghidat de o legislație previzibilă, accesibilă și clară, iar Consiliul com. Grătiești urma să emită o decizie de admitere ori în cazul de refuz în vânzarea către reclamant a terenului aferent imobilului privat urma să indice motivele refuzului.

Astfel, la cererea depusă, reclamantul, Coțofan Dumitru a anexat actele relevante prescrise de lege, în acest aspect autoritățile publice pârâte nu au înaintat obiecții cu privire la volumul insuficient al actelor prezentate, prin urmare sub egida art.123 alin.(6) Cod de procedură civilă coroborat cu art.195 Cod administrativ, faptele invocate de una din părţi nu trebuie dovedite în măsura în care cealaltă parte nu le-a negat.

Mai mult, din cele enunțate instanța reține că terenul cu nr. cadastral ***** nu face parte din categoria bunurilor enunțate conform prevederilor pct.4 din Hotărârea Guvernului nr.1428/2008.

Instanța constată că reclamantul a îndeplinit toate cerințele prevăzute de lege pentru a procura terenul aferent imobilului proprietate privată, iar temei de refuz în vânzarea terenului

nu a fost stabilit, cu atât mai mult că la cerere reclamantul a anexat setul integral de acte prevăzut de legislație, pregătirii de către autoritatea executivă a administrației publice locale a proiectului de decizie, a borderoului de calcul a prețului normativ, precum şi existenței raportului de evaluare a prețului de piață al terenului cu nr. cadastral ***** (elaborat de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare), or autoritatea publică era obligată să soluționeze cererea potrivit competențelor sale şi în termenul stabilit de lege. art.64 alin. (1) din Codul administrativ.

În această ordine de idei, instanță de judecată reține că cererea înaintată de reclamant întrunește cerințele pentru a putea beneficia de dreptul de a solicita cumpărarea terenului respectiv, pârâtul neaducând vreun motiv întemeiat, care ar demonstra contrariul.

Cu referire la normele de drept citate, instanța de judecată constată că Consiliul com. Grătiești, cu derogare de la competențele ce îi revin, nu a întreprins măsurile necesare pentru adoptarea deciziei privind vânzarea terenului respectiv, deși condițiile impuse de prevederile legale au fost respectate și întrunite de reclamant.

Instanța menționează că statul de drept presupune respectarea principiului legalității, recunoscând, totodată, autorităților publice să-și exercite puterea discreționară, care reprezintă acea marjă de libertate lăsată la libera apreciere a unei autorități astfel ca, în vederea atingerii scopului indicat de legiuitor, să poată recurge la orice mijloc de acțiune în limitele competenței sale. Însă, această putere discreționară, sau drept de apreciere, sau oportunitate, nu este nelimitată, cenzurarea acesteia de către judecător poate și trebuie să intervină atunci când este afectată chiar legalitatea și, practic, se acționează cu exces de putere.

Dacă legalitatea are în vedere, conformitatea cu legea, ceea ce presupune că orice formă de manifestare a autorității publice, inclusiv a oricăreia din sfera administrației publice, trebuie să se încadreze în limitele stabilite de actele normative, puterea discreționară presupune, pe fond libertatea ce i-a fost conferită de lege autorității publice pentru a alege o soluție sau alta.

Prin urmare, activitatea administrativă a autorităților publice pârâte urma să se rezume la verificarea întrunirii condițiilor de înstrăinare a terenului vizat și respectând limitele legale stabilite și cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul, să aleagă unica soluție juridică legală, de admitere a cererii nr.779/24 din 29.05.2024, înaintată de reclamant și încheierea contractului de vânzare cumpărare a terenului aferent. Ori o altă tratare a situației din speță ar însemna depășirea limitelor legal stabilite, nerespectarea scopului pentru care autorităților le-a fost atribuit dreptul de a decide asupra chestiunii de vânzare a terenului aferent

Art. 29 din Codul administrativ prevede că, orice măsură întreprinsă de autoritățile publice prin care se afectează drepturile sau libertățile prevăzute de lege trebuie să corespundă principiului proporționalității. O măsură întreprinsă de autoritățile publice este proporțională dacă: a) este potrivită pentru atingerea scopului urmărit în temeiul

împuternicirii atribuite prin lege; b) este necesară pentru atingerea scopului; c) este rezonabilă. Măsura întreprinsă de autoritățile publice este una rezonabilă dacă ingerința produsă prin ea nu este disproporțională în raport cu scopul urmărit.

Conceptual, proporționalitatea acțiunii administrative, în special a actului administrativ individual, constă în obligația autorităților publice de a nu interveni în drepturile persoanei, decât într-un mod armonios și echilibrat și doar atunci când o cere interesul public, fără a atinge substanța dreptului subiectiv. Ingerințele în drepturile omului prin acțiune administrativă nu este exclusă, însă ea trebuie să urmărească un scop legitim și, potrivă, necesară și rezonabilă Proporționalitatea este un element obligatoriu al principiului legalității acțiunii administrative.

Controlul judecătoresc efectiv realizat prin acțiunea în contencios administrativ obligă judecătorul să verifice respectarea acestei axiome juridice de către autoritățile publice, atunci când se relaționează cu cetățeanul prin acțiunea administrativă. Orice hotărâre judecătorească prin care se înfăptuiește jurisdicția administrativă trebuie să conțină efectuarea testului proporționalității.

Astfel, orice măsură întreprinsă de autoritățile publice prin care se afectează drepturile sau libertățile prevăzute de lege trebuie să corespundă principiului proporționalității. Verbul ”trebuie” utilizat de legiuitor în textul art. 29 Cod administrativ denotă despre o obligație absolută de respectare de către autoritățile publice a proporționalității atunci când întreprind măsuri oficiale, dar și obligația instanței de judecată de a verifică în ce măsură corespunde proporționalității. Principiul proporționalității este derivat din statul de drept și are scopul de a proteja cetățenii de administrație publică disproporționată. Se bazează pe relația dintre scop și mijloace.

Deci mijloacele pentru atingerea unui scop anume trebuie să fie potrivite, necesare și rezonabile. O măsură este potrivită numai dacă poate atinge scopul dorit și este necesară numai dacă nu este disponibil un alt mijloc la fel de adecvat care să nu interfereze cu drepturile persoanei în cauză. Mai mult, relația dintre scop și mijloace nu trebuie să fie lipsită de rezonabilitate. O încălcare a principiului proporționalității duce la nelegalitatea actului administrativ individual și nu poate fi înlăturată.

În lumina cadrului juridic abordat supra și în condițiile epuizării tuturor etapelor prevăzute de lege în vederea definitivării procesului de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,0309 ha aferent obiectivului privat din mun.Chișinău, com.Grătiești, s.*****, *****, cu nr. cadastral *****.01, reclamantul a beneficiat de o speranță legitimă în a obține dreptul de proprietate asupra acestuia, speranță care însă nu a fost realizată din motive ce i se incumbă în exclusivitate autorității publice locale în persoana pârții pârâte în calitatea sa de gestionar, administrator și proprietar al patrimoniului unităţii administrativ-teritoriale - mun.Chișinău, com. Grătiești, în virtutea art.6, 9 din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, art.14, 19 din Legea privind administrația publică locală din motive necunoscute nu a adoptat decizia pe marginea cererii înaintate de

reclamant, în termenul imperativ stabilit de prevederile legale reflectate supra și în acest sens nu au fost aduse motive plauzibile și concludente care ar justifica o asemenea tergiversare.

Se va concluziona referitor la întrunirea cumulativă a celor două condiții necesare pronunțării unei hotărâri judecătorești, în temeiul art.224 alin.(1) lit.b) Cod administrativ, actul administrativ de respingere a solicitării este ilegal, iar revendicarea pretenției reclamantului este întemeiată.

Distinct de cele menționate, instanța observă că chestiunea cu privire la adoptarea deciziei pe marginea cererii de cumpărare a terenului aferent nu a fost aprobată, drepturile legitime ale reclamantului devenind iluzorii, iar termenul-limită la care urma să fie soluționată problema sa era de fapt unul aleatoriu, nedeterminat. Sunt elocvente în contextul disputat, raționamentele Curții Europene a Drepturilor Omului care evocă în unison că, drepturile garantate de Convenție trebuie să fie practice și efective, nu teoretice și iluzorii.

Prin urmare, instanța constată încălcarea de către pârât a termenului de examinare a cererii formulate din data de 29.05.2024, pe cale de consecință va obliga Consiliul com Grătiești de a emite decizie în temeiul căreia să dispună vânzarea către *Coțofan Dumitru* a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0309ha, aferent construcției cu nr. cadastral *****.01, situat în mun.Chișinău, com.Grătiești, sat.*****, *****, în modul și condițiile prevăzute de legea în vigoare la data depunerii cererii nr.779/24 din 29.05.2024.

Totodată, reclamantul a solicitat încasarea de la pârât a cheltuielilor suportate la intentarea procesului de contencios administrativ, adică taxa de timbru în mărime de 200 lei. Această pretenție se admite, fiind confirmată prin ordinul de plată anexat (f.d.10).

În conformitate cu prevederile art.art.224-225, 229, 232 Cod Administrativ, instanţa de judecată

h o t ă r ă ș t e :

Se admite acțiunea de contencios administrativ intentată la cererea de chemare în judecată depusă de *Coțofan Dumitru* către Consiliul comunal Grătiești privind obligarea actului administrativ individual.

Se obligă Consiliul comunal Grătiești de a emite decizia privind vânzarea către *Coțofan Dumitru* a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0309 ha, aferent construcției cu nr. cadastral *****.01, situat în mun.Chișinău, com.Grătiești, sat.*****, *****, în modul și condițiile prevăzute de legea în vigoare la data depunerii cererii nr.779/24 din 29.05.2024.

Se încasează de la Consiliul comunal Grătiești în beneficiul lui *Coțofan Dumitru* a sumei de 200 lei (două sute lei), achitată cu titlu de taxă de timbru.

Hotărârea cu drept de atac la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la pronunţarea hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (Sediul Rîșcani).

Președintele ședinței,
judecător **V. Jomiru-Niculiță**