JUDECĂTORIA
BĂLȚI

H O T Ă R Â R E

În numele Legii

mun.BĂLŢI
25 mai 2026

Dosar nr.3-23/2026

PIGD 2-26016940-09-3-12022026

Instanța compusă din:

Preşedintele ședinței, judecătorul - Eduard PUIU

grefier – Tatiana RUSSU

în sediul instanței, în ședință publică a judecat cauza, în procedura contenciosului administrativ, intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de Oficiul Teritorial Bălți al Cancelariei de Stat către Comisia de licitație din cadrul Primăriei sat.Răuțel, r-nul Fălești, persoane terțe Primarul și Consiliul sat.Răuțel, r-nul Fălești, SRL”ANVAR-COM” privind anularea procesului-verbal al Comisiei de licitație nr.4 din 02.12.2025,

A C O N S T A T A T :

ASPECTE DE PROCEDURĂ

1. La 12 februarie 2026 Oficiul Teritorial Bălți al Cancelariei de Stat a înaintat acțiune în ordinea contenciosului administrativ către Comisia de licitație din cadrul Primăriei sat.Răuțel, r-nul Fălești, persoane terțe Primarul și Consiliul sat.Răuțel, r-nul Fălești, SRL"ANVAR-COM" privind anularea procesului-verbal al Comisiei de licitație nr.4 din 02.12.2025.
2. Solicită, anularea procesului-verbal al Comisiei de licitație nr.4 din 02.12.2025.
3. Prin intermediul Programului Integrat de Gestiune a Dosarelor, a fost repartizată spre examinare judecătorului Judecătoriei Bălți, sediul central, Eduard Puiu.
4. Prin încheierea Judecătoriei Bălți, sediul central din 18 februarie 2026 s-a dispus: *Ședința de pregătire pentru dezbaterile judiciare, se fixează pentru 23.03.2026, ora 11:00, în sediul Judecătoriei Bălți: mun.Bălți, str.Hotinului 43, sala de ședințe nr.4.*
5. La 11 mai 2026, a fost depusă referința asupra cererii de chemare în judecată și copia dosarului administrativ. Prin referință, s-a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată, fiind invocat inclusiv aspecte de inadmisibilitate a acțiunii.
6. Instanța de judecată a explicat părților în cadrul dezbaterilor judiciare că, pe lângă aspectele ce țin de fondul acțiunii, audiază inclusiv argumentele acestora asupra admisibilității prin prisma motivelor invocate de reprezentantul persoanei terțe, iar în soluția pe caz va fi pronunțată, fie prin de declarare a acțiunii ca inadmisibilă fie în cazul în care instanța va pronunța soluția asupra fondului, de respingere sau admitere a acțiunii, va analiza în motivarea hotărârii pronunțate, de ce a apreciat acțiunea ca admisibilă spre examinare în contencios administrativ.
7. **Admisibilitatea acțiunii.** Potrivit prevederilor art.207 alin.(1)-(2) Cod 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. (2) Acţiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special când: a) există o hotărîre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleaşi părţi, cu acelaşi*

obiect şi pe aceleaşi temeiuri de drept; b) există o încheiere judecătorească prin care s-a dispus încetarea procesului în legătură cu faptul că reclamantul a renunţat la acţiune sau şi-a retras acţiunea într-un litigiu între aceleaşi părţi, cu acelaşi obiect şi pe aceleaşi temeiuri de drept sau că între parţi s-a încheiat o tranzacţie de împăcare; c) la aceeaşi sau la altă instanţă de judecată se examinează o acţiune între aceleaşi părţi, cu acelaşi obiect şi pe aceleaşi temeiuri de drept; d) acţiunea a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art.209; e) reclamantul nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art.17; f) nu sînt întrunite condiţiile prevăzute la art.208; g) acţiunea a fost depusă de o persoană fără împuterniciri în acest sens; h) cererea de chemare în judecată nu corespunde cerinţelor prevăzute la art.211 alin.(1) şi (2) şi art.212 alin.(1) şi reclamantul nu a înlăturat neajunsurile în termenul stabilit de instanţa de judecată.

8. Verificând aspectele legate de admisibilitatea/inadmisibilitatea acțiunii în ordinea contenciosului administrativ, instanța de judecată, a stabilit faptul că, prezența acțiune constituie obiect de examinare în ordinea contenciosului administrativ, or se contestă procesul-verbal al Comisiei de licitație nr.4 din 02.12.2025. Reieșind din faptul că procesul-verbal contestat a fost emis de o autoritate publică în cadrul exercitării atribuțiilor conferite de lege privind organizarea și desfășurarea licitației, în regim de putere publică și în realizarea unei prerogative de interes public, instanța constată că acesta constituie un act administrativ susceptibil controlului judecătoresc în condițiile Codului administrativ.
9. Instanța de judecată menționează că, actul la caz reprezintă un act final al unei proceduri administrative de petrecere a licitației, or, prin acest act s-a statuat asupra bunului transmis în arendă, a fost stabilită plata anuală de arendă, a fost stabilit arendașul. Suplimentar, faptul că actul pe caz este un act reprezintă un act final se confirmă și efectul acestuia de acordare a posibilității de încheiere a contractului de arendă. În acest sens, instanța de judecată respinge argumentul reprezentantului persoanei terțe referitor la faptul că, odată ce o etapă ulterioară o reprezintă încheierea contractului de arendă, procesul-verbal privind rezultatele licitației nu reprezintă actul final, or, deși, într-adevăr procesul de perfectare a relațiilor de arendă presupune inclusiv încheierea contractului de arendă, în prezenta speță se contestă un act administrativ ci nu eventual un contract administrativ, astfel că, actul administrativ contestat pe caz reprezintă

actul final al procedurii administrative realizate de către Comisia de licitație satul Răuțel raionului Fălești în regim de putere publică, iar finalizarea licitației cu aprobarea arendașului, terenului dat în arendă și a plății arendei, presupune finalizarea etapei administrative de aprobare a arendei. Or, nemijlocit Hotărârea Guvernului nr.136 din 10.02.2009 denumește actul contestat ca - procesul-verbal privind rezultatele licitării, adică actul care stabilește rezultatele procedurii administrative de licitație, iar sintagma de rezultate – presupune sensul de – act final.

10. Prin urmare, instanța denotă că, actul contestat nu reprezintă o simplă etapă internă de pregătire a unei decizii viitoare, ci exprimă voința autorității publice competente cu privire la rezultatul unei proceduri administrative și este apt să producă efecte juridice externe față de persoana desemnată câștigătoare și față de ceilalți participanți la licitație.
11. Totodată, se reține că legalitatea actului contestat a fost verificată în cadrul controlului de legalitate exercitat de către Oficiul Teritorial Bălți al Cancelariei de Stat.
12. La fel verificând portalul național al instanțelor de judecată a constatat că la caz nu există o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleaşi părţi, cu acelaşi obiect şi pe aceleaşi temeiuri de drept, nu există pe rol o acţiune între aceleaşi părţi, cu acelaşi obiect şi pe aceleaşi temeiuri de drept. Termenul de înaintare a acțiunii în contencios administrativ a fost respectat în conformitate cu prevederile art.207 Cod administrativ cât și cu prevederile art.68 din Legea nr.436/2006 privind administrația publică locală. Acțiunea este înaintată în cadrul realizării de către Oficiul teritorial al Cancelariei de Stat Bălți a controlului de legalitate a unui act administrativ.

ARGUMENTELE PĂRȚILOR

a)Argumentele reclamantului

13. Prin acțiunea înaintată reclamantul menționează că, a efectuat controlul de legalitate la Procesul-Verbal a Comisiei de licitație nr.4 din 02.12.2025 privind rezultatele licitației „cu strigare” de realizare a plății anuale de arendă a terenului de pământ cu nr.cadastral *****, S = 22,00 ha, bonitatea 70 gr/ha, termenul de arendă 5 ani, publicată în Registrul de Stat al Actelor Locale pe data de 13.12.2025. În cadrul exercitării controlului obligatoriu de legalitate s-a determinat că, prin Procesul-Verbal a Comisiei de licitație nr.4 din 02.12.2025

privind rezultatele licitației „cu strigare” de realizare a plății anuale de arendă a terenului de pământ cu nr.cadastral *****Comisia de licitație instituită de Consiliul sătesc Răuțel, raionul Făleşti, a desemnat câștigătorul licitației, neavând la bază toate actele necesare la etapa organizării și desfășurări licitației.

14. Invocă că, în cadrul controlului, s-a constatat că actul administrativ emis de Comisia de licitație satul Răuțel raionului Făleşti, contravine normelor de drept, prin urmare la 12.01.2026 Oficiul a expediat Notificarea nr.1304/0T1 - 18 și a informat despre ilegalitatea actului, solicitând abrogarea lor. Reieșind din art.68 alin.(3) și (4) al Legii privind administrația publică locală, Consiliul sătesc Răuțel, prin Decizia nr.1/3 din 23.01.2026 a respins notificarea, ca fiind ne întemeiată. Emitentul, Comisia de licitație, nu a comunicat intențiile sale până la momentul actual, privind abrogarea Procesului-Verbal nr.4 din 02.12.2025 privind rezultatele licitației „cu strigare” de realizare a plății anuale de arendă a terenului de pământ cu nr. cadastral *****, prin acest fapt a menținut poziția sa.
15. Consideră că, actul administrativ contestat în cauză, este ilegal iar în susținerea argumentului dat se indică prevederile art.14, alin.(1) lit.b) și e), art.73 Legea nr.436/2006 privind administrația publică locală, art.9, art.15 Codul funciar, art.28 Legea cadastrul bunurilor imobile, art.510 alin.(2) codul civil, art.16, art.17 alin.(1), art.18, art.22 alin.(1-2), alin.(4) Legea nr.29/2018 privind delimitarea proprietății publice, art.11 alin.(1) Legea 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, pct.94 din Regulamentul aprobat prin Hotarârea Guvernului nr.63/2019, pct.7 din Hotarârea Guvernului nr.80/2019 privind aprobarea Programului de stat pentru delimitarea bunurilor imobile, inclusiv a terenurilor proprietate publică, pentru anii 2019/2026, pct.12 alin.(2), pct.10 din Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.136/2009.
16. Relevă că, Hotărârea Guvernului nr.136/2009 reglementează cadrul juridic al licitațiilor cu strigare și cu reducere pentru înstrăinarea sau închirierea bunurilor proprietate publică. Vânzătorul (Consiliul sătesc) are obligația principală de a pregăti setul complet de documente tehnice și de a publica comunicatul informativ în Monitorul Oficial cu cel puțin 15 zile înainte de eveniment. Comisia de licitație deține competențe esențiale, fiind responsabilă de examinarea dosarelor bunurilor pregătite de vânzător înainte de desfășurarea licitației, înregistrarea participanților, validarea dosarelor și stabilirea prețului inițial. Comisia de licitație exercită un rol de supraveghere, decizie și validare a

procesului, având atribuții specifice, stabilite în pct.10 din Hotărîrea Guvernului nr. 136/2009, inclusiv Comisia are obligația de a asigura respectarea condițiilor de participare și de a garanta drepturi egale pentru toți cei înscriși. Orice neînțelegere sau dispută apărută în timpul desfășurării licitației trebuie soluționată de către Comisie. Comisia are dreptul de a suspenda procesul în orice moment, de a scoate un bun de la licitație sau de a anula licitația dacă se constată încălcări ale procedurii. În cazul autorităților administrației publice locale, autoritățile de nivelul întâi și al doilea instituie propriile comisii, asigurând transparența procesului prin informarea publicului despre rezultatele finale. În contextul administrației publice locale, întreaga procedură este monitorizată de autoritatea locală care a instituit Comisia, iar deciziile finale privind patrimoniul (cum ar fi anularea rezultatelor pentru neplată) sunt emise sub formă de acte administrative ale autorității respective.

17. Mai indică că, astfel, normele legale expuse stabilesc expres procedura de urmat la procesul de delimitare în funcție de apartenență și pe domenii. Prin prisma normelor expuse se constată că decizia în cauză este ilegală fiind contrară prevederilor legii, deoarece bunurile imobile menționate în decizie nu sunt delimitate în mod masiv/selectiv și că lipsesc acte prevăzute de Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere.
18. Reieșind din cele expuse, consideră că Procesul-Verbal a Comisiei de licitație nr.4 din 02.12.2025 privind rezultatele licitației „cu strigare” de realizare a plății anuale de arendă a terenului de pământ cu nr.cadastral *****este întocmit contrar prevederilor legale și este lovit de nulitate actului juridic. Potrivit prevederilor art.334 alin.(2) al Codului Civil, actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziții legale imperative sânt nule sau anulabile dacă această sancțiune este prevăzută expres de dispoziția legală încălcată (nulitatea expresă).
19. Atenționează faptul, că responsabilitatea pentru autenticitatea, plenitudinea și integritatea actelor administrative incluse în Registrul de stat al actelor locale le revine secretarului consiliului local. Prin prisma Codului administrativ, instanța de judecată, nu verifică numai legalitatea unui act administrativ, ci realizează verificarea exercitării de către autoritatea publică a întregii activități administrative aferente emiterii unui act administrativ, operațiunii administrative, realizarea dreptului discreționar. Instanța de judecată analizează dacă, în procesul activității sale decizionale, materializată prin totalitatea actelor

administrative individuale și normative, a contractelor administrative, a actelor reale, precum și a operațiunilor administrative, autoritatea publică a realizat dreptul discreționar: 1) cu respectarea limitelor de competență și regulilor de procedură instituite de lege; 2) cu luarea în considerație tuturor faptelor relevante; 3) conform scopului acordat prin lege.

20. Susține că, respectarea prevederilor cadrului normativ este obligatoriu pentru toți participanți la acest proces, autoritatea publică nu este complet liberă în utilizarea dreptului discreționar. Acțiunea administrativă trebuie se bazeze pe o decizie discreționară cuvenită, concluzie ce se deprinde, în special, din prevederile art.137 alin.(1) din Codul administrative nr.116/2018, potrivit căruia autoritățile publice „trebuie" să acționeze cu bună-credință în limitele legal stabilite și cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribut dreptul. Consiliul local era obligat prin lege să-și exercite discreția, însă fără erori discreționare.
21. Controlul administrativ exercitat de către Oficiu asupra activității desfășurate de către autoritățile publice locale nu urmărește alt scop decât asigurarea respectării legalității și a principiilor constituționale. Preocuparea de bază a instituției reprezentantului Guvernului în teritoriu este asigurarea realizării intereselor naționale pe plan local, care se manifestă prin respectarea actelor legislative, a hotărârilor Guvernului, a altor acte normative și se realizează prin organizarea și desfășurarea controlului administrativ al actelor adoptate sau emise de autoritățile administrației publice locale de ambele niveluri. 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, care se întemeiază pe principiile stabilite în art.62 alin. (1) din Legea nr.436/2006.
22. Argumentează că, controlul administrativ este o verificare exercitată de administrația publică asupra ei însăși pentru a constata dacă îndeplinirea atribuțiilor se desfășoară în baza legii și pentru a înlătura abaterile prin măsuri de corecție. În acest sens, activitatea autorităților trebuie să se desfășoare în mod proporțional cu obiectivul urmărit, stabilindu-se un raport de echilibru între situația de fapt, decizia luată și finalitatea acesteia. Principiul proporționalității are ca obiect moderarea puterii autorităților publice și asigurarea unui respect pentru autonomia indivizilor, arătând că un interes

public nu este suficient pentru a fi realizat cu orice preț. În cadrul juridic național, acest principiu este detaliat în articolul 29 din Codul administrativ, care prevede că o măsură a autorităților publice este proporțională doar dacă este potrivită pentru atingerea scopului, este necesară și este rezonabilă, ceea ce înseamnă că ingerința produsă nu trebuie să fie disproporționată în raport cu scopul urmărit.

23. Solicită, admiterea cererii de chemare în judecată, anularea procesului-verbal al Comisiei de licitație nr.4 din 02.12.2025.

b)Argumentele pârâtului

24. Prin referința la cererea de chemare în judecată, reprezentantul persoanei terțe – Primarul sat-Răuțel solicită respingerea ca neîntemeiată a cererii de chemare în judecată.
25. Indică că, potrivit Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.136 din 10.02.2009, pentru organizarea licitațiilor urmează a fi parcurși următorii pași: decizia Consiliului local de instituire a Comisiei de licitație; examinarea dosarelor bunurilor expuse la licitație de către Comisia de licitație; stabilirea prețului inițial de expunere și a taxei de participare pentru persoanele fizice și juridice, inclusiv străine și apatrizi, a modului și termenelor de achitare a costului; cu cel puțin 15 zile înainte de începerea licitației, vânzătorul publică în Monitorul Oficial al Republicii Moldova şi, după caz, în presa locală, comunicatul informativ privind desfășurarea licitației; înregistrarea participanților la licitație; desfășurarea licitației în conformitate cu Regulamentul; desemnarea câștigătorilor licitației; achitarea prețului în termen de 20 de zile de la licitație; încheierea contractului în termen de 7 zile de la achitarea prețului. Pe cale de consecință se poate de observat că, procedura de organizarea a licitației este una complexă ce constă din mai multe etape și operațiuni administrative.
26. Susține că, o operațiune administrativă complexă reprezintă un lanț de acte administrative si operațiuni material-tehnice, provenind de la autoritatea publică, or, fără îndoială că elementele acestei proceduri se intercondiționează reciproc. Operațiunile administrative se caracterizează prin aceea că, nu produc efecte juridice decât o dată cu emiterea actului administrativ final. Rezultatul acestei constatări este excluderea controlului în contencios administrativ asupra operațiunilor administrative (dacă acestea sunt atacate în instanță în mod independent), cu excepția actelor pregătitoare - operațiunile administrative

anterioare emiterii actului final - a căror legalitate poate fi verificată de către instanța de contencios administrativ în cadrul acțiunii în anularea actului final.

27. Susține cert că, operațiunile administrative nu pot face obiectul acțiunii în contencios administrativ, în scopul verificării legalității lor, deoarece Legea recunoaște ca obiect al acțiunii doar actul administrativ și nesoluționarea unei cereri în termenul prescris. Este imposibilă contestarea separată a procesului-verbal nr. 4 din 02.12.2025, or în cadrul procedurii administrative aceasta nu reprezintă altceva decât o operațiune administrativă, or aceasta însuși nu produce efecte juridice prin nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public, în cadrul licitației actul care produce efectele respective fiind contractul de arendă, adică actul final care îmbracă forma unui contract administrativ în sensul art.13 din Codul administrativ.
28. Indică prevederile subpct.2) pct.12 din Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.136/2009 și menționează că, contradictoriu cu cele menționate de partea reclamantă, actele prevăzute de norma dată au fost întocmite și puse la dispoziția participanților la procedura de licitație, mai exact au fost întocmite următoarele acte: borderoul de calcul al prețului de arendă a terenului; actul privind parametrii calitativi și cantitativi a terenurilor; schema topogeodezică.
29. Mai susține că, potrivit prevederilor pct.11 din Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.136/2009, autoritatea a respectat prevederile cadrului legal dat, și anume la data de 14.11.2025 adică cu 15 zile înainte de licitație a fost publicat în monitorul oficial anunțul cu privire la licitație și datele cu privire la bunurile ce urmează a fi scoase la licitație. Astfel toți participanții la licitație au avut posibilitatea și au luat cunoștință cu actele referitoare la bunul expus la licitație, fapt confirmat prin mențiunea de rigoare pe cererea de participare la licitație, obiecții în acest sens nefiind înaintate.
30. Apreciază critic alegațiile părții reclamante cu privire la delimitare, dat fiind faptul că, terenul a fost expus la licitație în temeiul unei decizii a consiliului local nr.4/5 din 04.11.2025, care a fost supusă controlului de legalitate exercitat de Oficiul teritorial Bălți, fără a fi formulate obiecții sau acțiuni în contestare. În urma examinării notificării se constată că aceasta nu identifică încălcări ale procedurii de organizare și desfășurare a licitației, aspect ce ține de competența directă a Oficiului teritorial în cadrul controlului de legalitate a procedurii de

licitație. Argumentele invocate de Oficiu se referă, în esență, la elemente ce țin de actul administrativ de expunere la licitație, act care a fost verificat sub aspectul legalității și nu a fost contestat. Or, în lipsa constatării nelegalității actului administrativ primar, nu poate fi dispusă abrogarea unui act subsecvent. Admiterea notificării ar contraveni principiului securității raporturilor juridice și stabilității actelor administrative, consacrat de Codul administrativ nr.116/2018.

c)În cadrul ședinței de judecată de dezbateri judiciare

31. Reprezentantul reclamantului Oficiul Teritorial Bălți al Cancelariei de Stat a solicitat admiterea acțiunii. Suplimentar a menționat că, cu privire la decizia din 04.11.2025, toate actele administrative se publică în registrul de stat al actelor locale. În regulamentul din 2009 se prevăd care acțiuni sunt puse pe seama Comisiei de licitație, deci responsabilitatea este pusă pe seama comisiei. La etapa organizării și desfășurării acesteia, pct.12 din regulament prevede responsabilitatea Comisiei de licitație, la care trebuie de anexat un șir de acte conform procedurii. Proces – verbal este un act final prin care este identificat persoana cui este adjudecat lotul.
32. Reprezentantul persoane terțe Primarul sat.Răuțel, avocatul Vasile Cotogoi a menționat că susține referința depusă solicitând respingerea cererii de chemare în judecată, subsidiar invocând și inadmisibilitatea acțiunii.
33. Atât reprezentantul reclamantului cât și a persoanei terțe au declarat că, la moment procedura de delimitare a terenurilor la nivel de UAT Răuțel, nu este înregistrată la organul cadastral, nu este reflectată în Registrul bunurilor imobile.
34. Reprezentantul pârâtului Comisia de licitație din cadrul Primăriei sat.Răuțel, r-nul Fălești fiind citat legal la ședința de judecată nu s-a prezentat, dosarul administrativ fiind prezentat.
35. Persoana terță SRL”ANVAR-COM” fiind citat legal la ședința de judecată nu s-a prezentat. Faptul citării legale a persoanei terțe în cadrul examinării cauzei se confirmă prin aviz de recepție semnat de către aceasta.
36. Instanța de judecată a dispus soluționarea cauzei în lipsa participanților neprezenți, or, potrivit prevederilor art.218 lit.d) Cod administartiv, *Examinarea şi soluţionarea în fond a acţiunii în contencios administrativ are loc conform prevederilor Codului de procedură civilă, cu următoarele excepţii: neprezentarea la şedinţa de judecată, fără motive temeinic justificate, a participanţilor şi/sau a reprezentanţilor lor nu împiedică soluţionarea acţiunii*

în contenciosul administrativ, iar în temeiul art.205 alin.(4) Cod de procedură civilă, *Dacă instanţei judecătoreşti nu i s-a comunicat motivul neprezentării în şedinţă de judecată a participantului la proces citat legal sau dacă instanţa consideră neîntemeiat motivul neprezentării, cauza se examinează în absenţa acestuia.*

37. Având în vedere că partea pârâtă a prezentat instanței dosarul administrativ aferent litigiului dedus judecății, iar persoana terță, SRL „ANVAR-COM", a fost citată legal, fapt confirmat prin avizul de recepție, însă nu s-a prezentat la ședința de judecată pentru examinarea cauzei în fond și nu a comunicat motivele neprezentării, instanța de judecată, constatând că la dosar există materialele necesare pentru soluționarea litigiului, a dispus examinarea cauzei în lipsa părții pârâte și a persoanei terțe.

ÎN FAPT

38. Potrivit Ordinului Agenției Proprietății Publice nr.439 din 16.06.2021 „Cu privire la instituirea Comisiei de delimitare, pentru executarea lucrărilor de delimitare în mod masiv a bunurilor imobile, în cadrul Programului de Stat, amplasate în raionul Fălești, sat. Răuțel", emis în corespundere cu prevederile Legii nr.29/2018 privind delimitarea proprietății publice și ale Regulamentului aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.63/2019, s-a decis instituirea Comisiei de delimitare pentru executarea lucrărilor de delimitare în mod masiv a bunurilor imobile în cadrul Programului de Stat, amplasate în raionul Fălești, satul Răuțel.
39. La 10 martie 2025 a fost întocmit procesul-verbal de delimitare masivă a bunurilor imobile proprietate publică a UAT Răuțel, r-nul Fălești.
40. Potrivit avizului de recepție din 17.04.2026, actele privind efectuarea lucrărilor de delimitare a bunurilor imobile au fost transmise organului cadastral.
41. Prin Decizia nr. 4/5 din 04.11.2025 cu privire la expunerea la licitație publică a bunurilor, Consiliul sătesc Răuțel a decis: la punctul 1, a expus la licitație publică pentru vânzare-cumpărare mai multe bunuri imobile proprietate publică a UAT Răuțel, terenuri destinate construcțiilor și amenajărilor. Totodată, la punctul 2 din decizia dată, Consiliul sătesc Răuțel a decis: A expune la licitație publică pentru arendă pe un termen de 5 ani următoarele bunuri imobile proprietate publică a UAT Răuțel, categoria de destinație 1. Terenuri cu destinație agricolă, modul de folosință 1.1 terenurile pentru obținerea producției agricole, domeniul privat: Numărul cadastral *****, suprafața 22,0 ha, prețul de

expunere 104 400 lei; Numărul cadastral ***** suprafața 0,533 ha, prețul de expunere 2 100 lei; Numărul cadastral *****suprafața 0,256 ha, prețul de expunere 970 lei; Numărul cadastral*****, suprafața 1,0256 ha, prețul de expunere 4 200 lei.

42. Potrivit Borderoului de calcul al prețului de arendă a terenului, proprietarul terenului cu numărul cadastral**********este APL Răuțel (Autoritatea Publică Locală Răuțel). Toată descrierea și datele din acest borderou fac referire directă la terenul cu numărul cadastral *****, specificându-se următoarele detalii: Adresa conferită terenului: satul Răuțel, r-nul Fălești; Modul de folosință: terenurile pentru obținerea producției agricole; Suprafața terenului: 22 ha; Bonitatea medie a solului: 94 grade; Prețul normativ calculat al terenului: 70 124,00 lei.
43. Potrivit actului privind parametrii calitativi și cantitativi ai terenului, pentru bunul imobil cu numărul cadastral *****stabilite următoarele: amplasarea și suprafața: terenul are o suprafață de 22,00 ha, este amplasat în extravilanul satului Răuțel și aparține domeniului privat al proprietății publice; destinația și modul de folosință: este încadrat în categoria terenurilor cu destinație agricolă (pentru obținerea producției agricole); caracteristicile terenului: Este un teren agricol cu suprafață compactă, liber de construcții, având formă dreptunghiulară, relief regulat și acces din drumul național; bonitatea și învecinările: Bonitatea medie a solului este de 94 de grade, iar în vecinătatea acestuia se află terenuri agricole, terenuri destinate construcțiilor, calea ferată și o stație de alimentare cu petrol. Terenul este adecvat cultivării și obținerii producției agricole, conform destinației sale.
44. Potrivit planului/schiței cadastrale anexate, eliberate de Primăria satului Răuțel, se atestă că terenurile situate în masivul *****, cu numerele 181, 183, 184 și 185, atribuite în cadrul procesului de delimitare masivă nefinalizat, au o suprafață totală de 22 ha.
45. Prin scrisoarea nr.216 și nr.217 din 24.11.2025, Primăria satului Răuțel a informat Consiliul Raional Fălești și Direcția Deservire Fiscală Fălești despre desfășurarea, la data de 02.12.2025, ora 10:00, în incinta primăriei, a licitației publice pentru: Arendă (pe un termen de 5 ani) a 4 bunuri imobile proprietate publică a UAT Răuțel, categoria de destinație 1. Terenuri cu destinație agricolă, modul de folosință 1.1 terenurile pentru obținerea producției agricole, domeniul privat; Vânzare-cumpărare a 2 bunuri imobile proprietate publică a UAT

Răuțel, categoria de destinație IV. Terenuri destinate construcțiilor și amenajărilor, modul de folosință 4.2 terenurile pentru amplasarea construcțiilor comerciale și de prestări servicii, domeniul privat.

46. Potrivit informației din Monitorul Oficial al Republicii Moldova (Partea IV, nr.569-572 (10079-10082)), din data de 14 noiembrie 2025, se atestă că Primăria satului Răuțel, raionul Fălești a publicat anunțul privind desfășurarea licitației publice „cu strigare” (programată pentru data de 02.12.2025, ora 10:00), având ca obiect mai multe bunuri imobile (terenuri), printre care se regăsește și bunul imobil cu numărul cadastral**********(teren cu destinație agricolă, suprafața 22,00 ha, bonitatea 70 gr./ha, prețul inițial – 104 400,00 lei).
47. La data de 27 noiembrie 2025, Societatea cu Răspundere Limitată „ANVAR-COM”, cu sediul în mun. Bălți, str. Ștefan cel Mare, 144, a depus cererea de participare la licitație (înregistrată în Registrul de evidență sub nr. 3). Prin cererea formulată, participantul a solicitat participarea la licitație după cum urmează: 1. Pentru dare în arendă a terenurilor cu destinație agricolă (din proprietatea publică a UAT Răuțel, r-nul Fălești): Terenul cu suprafața de 22,00 ha, nr. cadastral *****; Terenul cu suprafața de 1,0256 ha, nr. cadastral *****Terenul cu suprafața de 0,256 ha, nr. cadastral ***** Terenul cu suprafața de 0,533 ha, nr. cadastral ***** 2. Pentru vânzare-cumpărare: Bunul imobil cu suprafața de 0,0942 ha, nr. cadastral *****Totodată, participantul a achitat taxa de participare la licitație în sumă de 1 200 lei, precum și aconturile aferente fiecărui lot.
48. La data de 02 decembrie 2025, în s. Răuțel, r-nul Fălești, s-a întocmit Procesul-Verbal № 4 privind rezultatele licitației „cu strigare” de realizare a plății anuale de arendă a terenului de pământ. Din conținutul documentului se atestă următoarele date relevante: 1. Obiectul licitației: Lotul nr. 1.4: Bun imobil – teren agricol cu nr. cadastral *****, suprafața S = 22,00 ha, bonitatea 70 gr./ha. Termen de arendă: 5 ani. 2. Valoarea și rezultatul licitației: Prețul de expunere al lotului: 104 400 lei (Una sută patru mii patru sute lei). Prețul de vânzare (Valoarea anuală a plății de arendă): 125 280 lei (Una sută douăzeci și cinci mii două sute optzeci lei). Numărul de înregistrare al ofertantului câștigător: Câștigătorul licitației (Cumpărătorul): SRL „ANVAR-COM” (c/f *****), reprezentată de administratorul Ghilețchi Alexandru (c/p *****).
49. La data de 12 ianuarie 2026, Cancelaria de Stat a Republicii Moldova – Oficiul Teritorial Bălți a emis Notificarea nr.1304/OT$_1$-18, adresată Comisiei de

licitație și Primarului satului Răuțel, raionul Fălești (spre informare Consiliului sătesc Răuțel). Din conținutul notificării rezultă următoarele: în temeiul art.63-64 din Legea nr.436/2006 privind administrația publică locală, Oficiul Teritorial Bălți a efectuat controlul obligatoriu de legalitate asupra Procesului-Verbal № 4 din 02.12.2025 al Comisiei de licitație, privind rezultatele licitației „cu strigare" de realizare a plății anuale de arendă a terenului de pământ cu nr. cadastral *****S = 22,00 ha), publicat în Registrul de Stat al Actelor Locale la data de 13.12.2025. Solicitările Oficiului Teritorial Bălți în notificarea dată sunt: examinarea notificării în vederea întreprinderii măsurilor privind reexaminarea Procesului-Verbal № 4 din 02.12.2025, abrogarea în tot a Procesului-Verbal № 4 din 02.12.2025 privind rezultatele licitației cu strigare de realizare a plății anuale de arendă a terenului de pământ nu nr.cadastral *****.

LEGISLAȚIA ȘI STANDARDELE RELEVANTE

a)Considerente și principii procesuale generale

50. Conform prevederilor art.218 Codul administrativ, *Examinarea şi soluţionarea în fond a acţiunii în contencios administrativ are loc conform prevederilor Codului de procedură civilă, cu următoarele excepţii: a) examinarea şi soluţionarea acţiunii în contencios administrativ are loc în şedinţă publică, iar în cazuri de excepţie stabilite de lege – în şedinţă închisă. Participanţii la proces se citează; în citaţie se comunică locul, data şi ora şedinţei. Dacă participanţii la proces convin de comun acord, examinarea şi soluţionarea acţiunii în contencios administrativ are loc în procedură scrisă; b) instanţa de judecată acceptă probele prezentate după termenul stabilit în faza de pregătire pentru examinarea în fond a acţiunii în contencios administrativ, numai dacă participanţii la proces justifică şi probează imposibilitatea prezentării probelor în termenul stabilit de instanţă; c) participanţii la proces care s-au prezentat cel puţin o dată în şedinţa de judecată pe parcursul examinării acţiunii în contencios administrativ sau au efectuat acte de procedură în contextul examinării acţiunii în contencios administrativ nu pot invoca lipsa citaţiei pentru efectuarea actelor de procedură la o dată ulterioară; d) neprezentarea la şedinţa de judecată, fără motive temeinic justificate, a participanţilor şi/sau a reprezentanţilor lor nu împiedică soluţionarea acţiunii în contenciosul administrativ*.

51. Conform prevederilor art.130 alin.(1) Codul de procedură civilă, *Instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege*; alin.(2) *Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor*; alin.(3) *Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei*.
52. Potrivit art.189 alin.(1) Codul administrativ, *Orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ.*
53. În conformitate cu art.137 Cod administrativ, *(1) În exercitarea dreptului discreţionar atribuit, autorităţile publice trebuie să acţioneze cu bună-credinţă în limitele legal stabilite şi cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul. (2) Dacă autoritatea publică poate decide discreţionar şi doar una din mai multe consecinţe juridice este legală, atunci dreptul discreţionar al autorităţii publice se reduce la alegerea consecinţei juridice/soluţiei legale.*
54. Potrivit prevederilor art.206 alin.(1) lit.a) Cod administrativ, *O acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: Anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acţiune în contestare)*.
55. În conformitate cu art.5 Cod administrativ, *Activitatea administrativă reprezintă totalitatea actelor administrative individuale şi normative, a contractelor administrative, a actelor reale, precum şi a operaţiunilor administrative realizate de autorităţile publice în regim de putere publică, prin care se organizează aplicarea legii şi se aplică nemijlocit legea.*
56. Potrivit art.6 Cod administrativ, alin.(1) *Procedura administrativă este activitatea autorităţilor publice cu efect în exterior, îndreptată spre examinarea condiţiilor, pregătirea şi emiterea unui act administrativ individual, spre examinarea condiţiilor, pregătirea şi încheierea unui contract administrativ sau examinarea condiţiilor, pregătirea şi întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică;* alin.(2) *Emiterea unui act administrativ individual, încheierea unui contract administrativ sau întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică sînt părţi ale procedurii administrative*.

57. Conform art.10 alin.(1) Cod administrativ, *Actul administrativ individual este orice dispoziţie, 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.*
58. Art.16 Cod administrativ prevede că, alin.(1) *Dreptul discreţionar al autorităţii publice reprezintă posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluţii posibile corespunzătoare scopului legii atunci când aplică o dispoziţie legală;* alin.(2) *Exercitarea dreptului discreţionar nu permite desfăşurarea unei activităţi administrative arbitrare.*
59. Potrivit art.22 alin. (1) Cod administrativ *Autorităţile publice şi instanţele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul şi volumul cercetărilor şi nu sînt legate nici de expunerile participanţilor, nici de cererile lor de reclamare a probelor.*
60. Conform art.189 alin.(3) Cod administrativ, *În cazurile prevăzute de lege, precum şi în scopul revendicării drepturilor ce reies dintr-un contract administrativ, acţiunea în contencios administrativ poate fi înaintată şi de autoritatea publică.*
61. Potrivit art.14 al Legii privind administrația publică locală nr.436-XVI din 28.12.2006, alin.(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;* alin.(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); e) decide atribuirea şi schimbarea destinaţiei terenurilor proprietate a satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, în condiţiile legii.*
62. Potrivit art.61 alin.(1)-(4) al Legii privind administrația publică locală nr.436-XVI din 28.12.2006, *Activitatea autorităţilor administraţiei publice locale de nivelurile întâi şi al doilea, precum şi a celor din cadrul unităţii teritoriale autonome cu statut juridic special este supusă controlului administrativ în temeiul Constituţiei, al prezentei legi şi al altor acte legislative. Controlul administrativ al activităţii autorităţilor administraţiei publice locale vizează respectarea Constituţiei, a tratatelor internaţionale la care Republica Moldova*

este parte, a prezentei legi și a altor acte normative atât de către autoritățile administrației publice locale de nivelurile întâi și al doilea, cât și de către funcționarii acestora. Controlul administrativ include controlul legalității și controlul oportunității activității autorităților administrației publice locale. Controlul administrativ se efectuează din oficiu sau la cerere.

63. Articolul 62 alin.(1) și (2) al aceleiași Legi statuează că, *Controlul administrativ se întemeiază pe următoarele principii: a) exercitarea acestuia numai potrivit procedurilor și în cazurile prevăzute de legislația în vigoare; b) respectarea proporționalității între amploarea intervenției autorității de control și importanța intereselor pe care le protejează; c) neadmiterea limitării dreptului autorității administrației publice locale de a administra în mod autonom, în condițiile legii, afacerile ce țin de propria competență. Controlul administrativ vizează, în principal, legalitatea activității autorităților administrației publice locale.*
64. Potrivit art.63 alin.(1) al Legii menționate, *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,* iar conform art.64 alin.(1) lit.c) al Legii date, *Controlului obligatoriu sânt supuse următoarele acte ale autorităților administrației publice locale: actele privind organizarea licitațiilor şi actele privind atribuirea de terenuri.*
65. Conform art.74 al Legii menționate alin.(1) *Constituie patrimoniu al unităţilor administrativ-teritoriale bunurile mobile şi imobile proprietate a satului (comunei), oraşului (municipiului), raionului şi unităţii teritoriale autonome Găgăuzia, precum şi drepturile şi obligaţiile lor cu caracter patrimonial;* alin.(2) *Patrimoniul unităţilor administrativ-teritoriale de nivelurile întîi şi al doilea se delimitează şi se separă clar de patrimoniul statului potrivit legii sau în modul stabilit de lege;* alin.(3) *Bunurile proprietate a unităţilor administrativ-teritoriale de nivelurile întîi şi al doilea se împart în bunuri ale domeniului public şi ale celui privat;* alin.(4) *Autorităţile publice locale executive asigură, în condiţiile legii, delimitarea şi evidenţa separată a bunurilor din domeniul public şi cel privat.*
66. În conformitate cu art.68 din Legea nr.436-XVI din 28 decembrie 2006, *(1) în cazul în care consideră că un act emis de autoritatea administrației publice locale este ilegal, oficiul teritorial al Cancelariei de Stat notifică autorității*

locale emitente ilegalitatea actului controlat, cerând modificarea sau abrogarea lui totală sau parțială. (2) Oficiul teritorial al Cancelariei de Stat notifică autoritatea administrației publice locale în termen de: a) 30 de zile de la data includerii actului în Registrul de stat al actelor locale – în cazul controlului obligatoriu şi facultativ; b) 30 de zile de la data primirii cererii de efectuare a controlului – în cazul controlului solicitat de autoritatea administrației publice locale sau de persoana vătămată. (3) În termen de 30 de zile de la data primirii notificării, autoritatea locală emitentă trebuie să modifice sau să abroge actul contestat. (4) În cazul în care, în termenul stabilit la alin.(3), autoritatea locală emitentă şi-a menținut poziția sau nu a reexaminat actul contestat, oficiul teritorial al Cancelariei de Stat poate sesiza instanța de judecată în termen de 30 de zile de la data primirii notificării refuzului de a modifica sau de a abroga actul contestat sau în cazul tăcerii autorității locale emitente în termen de 60 de zile de la data notificării cererii de modificare sau de abrogare a actului în cauză.

67. Potrivit art.15 Codul funciar, alin.(2) *Regimul juridic al terenurilor din domeniul public şi procedura de delimitare a acestora sunt reglementate de Legea nr.29/2018 privind delimitarea proprietăţii publice.*
68. În conformitate cu art.16 Legea privind delimitarea proprietăţii publice nr.29 din 05.04.2018, alin.(1) *În procesul delimitării proprietăţii publice, autorităţile deliberative ale administraţiei publice locale/autoritatea deliberativă a administraţiei publice a unităţii teritoriale autonome Găgăuzia asigură: a) realizarea politicii statului privind delimitarea bunurilor proprietate publică a unităţii administrativ-teritoriale în funcţie de apartenenţă şi pe domenii; b) procesul de delimitare a bunurilor proprietate publică a unităţii administrativ-teritoriale, inclusiv inventarierea acestora; e) aprobarea documentelor necesare pentru delimitare şi adoptarea deciziilor de aprobare a listelor de bunuri imobile proprietate publică a unităţii administrativ-teritoriale privind delimitarea în funcţie de apartenenţă şi pe domenii.*
69. Potrivit art.17 Legea nr.29 din 05.04.2018, alin.(1) *Se supun delimitării în funcţie de apartenenţă bunurile imobile proprietate publică: a) neînregistrate în registrul bunurilor imobile sau drepturile patrimoniale asupra cărora nu au fost înscrise; b) înregistrate în registrul bunurilor imobile în alte temeiuri decît cele rezultate din art.28 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998;* alin.(2) *Se supun delimitării pe domenii toate bunurile imobile proprietate*

publică, iar potrivit art.18 *Procesul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică include următoarele etape: c) delimitarea pe domenii; d) înregistrarea bunurilor imobile în funcţie de apartenenţă şi pe domenii în registrul bunurilor imobile.*

70. Potrivit art.22 Legea nr.29 din 05.04.2018, alin.(1) *Procesul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică se finalizează odată cu înregistrarea dreptului de proprietate asupra acestora şi a domeniului respectiv în registrul bunurilor imobile sau în registrul obiectivelor de infrastructură tehnico-edilitară*; alin.(2) *Drept temei pentru înregistrarea bunurilor imobile proprietate publică şi a dreptului de proprietate asupra acestora în registrul bunurilor imobile sau în registrul obiectivelor de infrastructură tehnico-edilitară servesc: c) decizia autorităţii deliberative a administraţiei publice locale/hotărîrea Adunării Populare a unităţii teritoriale autonome Găgăuzia, prin care au fost aprobate listele de bunuri imobile proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale de nivelul al doilea/a unităţii teritoriale autonome Găgăuzia, coordonate cu autorităţile administraţiei publice locale de nivelul întîi şi cu autorităţile de specialitate ale administraţiei publice centrale sau, în lipsa lor, cu Agenţia Proprietăţii Publice;* alin.(4) *Drept temei pentru înregistrarea domeniului bunurilor imobile în registrul bunurilor imobile serveşte hotărîrea de Guvern şi decizia autorităţii deliberative a administraţiei publice locale/hotărîrea Adunării Populare a unităţii teritoriale autonome Găgăuzia privind aprobarea listelor de bunuri imobile trecute în domeniul public sau în domeniul privat.*
71. Potrivit pct.18 din Hotarârea Guvernului pentru aprobarea Regulamentului privind modul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică nr.63 din 11.02.2019, Procesul *de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică se finalizează odată cu înregistrarea dreptului de proprietate asupra acestora şi a domeniului respectiv în registrul bunurilor imobile.*
72. Potrivit pct.12 din Hotarârea Guvernului cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitaţiile cu strigare şi cu reducere nr.136 din 10.02.2009, *Perfectarea setului de documente pentru bunurile expuse la licitaţie, organizarea procesului de familiarizare a participanţilor cu aceste bunuri se efectuează de vînzător (posesor): Setul de documente include: 2) în cazul expunerii terenurilor la licitaţii funciare, inclusiv pentru obţinerea dreptului de încheiere a contractului de arendă: a) planul geometric al lotului*

de pământ; b) schema topogeodezică; c) avizul de racordare a sectorului de teren la reţelele inginer eşti, în cazul existenţei acestora; d) actul privind parametrii calitativi şi cantitativi ai terenului; e) extrasul din Registrul bunurilor imobile ce confirmă înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului respectiv.

MOTIVAREA INSTANȚEI

73. Primordial, instanța de judecată examinând materialele cauzei în ansamblu, inclusiv actele aferente desfășurării licitației publice „cu strigare” privind realizarea plății anuale de arendă a terenului cu numărul cadastral *****Procesul-verbal nr.4 din 02.12.2025 al Comisiei de licitație din cadrul Primăriei satului Răuțel, raionul Fălești, actele ce confirmă inițierea procedurii de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică și etapa la care se află la moment procesul de delimitare, precum și cadrul normativ incident raporturilor juridice deduse judecății, urmează să verifice dacă actul administrativ contestat a fost emis cu respectarea condițiilor de legalitate, inclusiv sub aspectul existenței actelor necesare privind statutul juridic al bunului imobil expus la licitație și respectării procedurii prevăzute de lege pentru atribuirea dreptului de arendă asupra terenului proprietate publică.
74. Instanța indică că controlul administrativ exercitat asupra actelor autorităților administrației publice locale reprezintă un instrument juridic instituit de legiuitor în vederea asigurării respectării principiului legalității în activitatea administrației publice locale. Acesta are drept scop verificarea conformității actelor administrative adoptate sau emise cu prevederile legale aplicabile, fără a constitui o ingerință în autonomia locală și fără a substitui autoritățile locale în exercitarea atribuțiilor ce le revin. Administrația publică locală, organizarea controlului administrativ al activității autorităților administrației publice locale este în sarcina Cancelariei de Stat, controlul fiind exercitat nemijlocit de către aceasta sau prin intermediul oficiilor sale teritoriale, conduse de reprezentanții Guvernului în teritoriu. Controlului administrativ obligatoriu sunt supuse actele autorităților administrației publice locale privind organizarea licitațiilor, precum și actele privind atribuirea de terenuri. Această reglementare este justificată prin natura juridică a acestor acte, care vizează gestionarea patrimoniului unităților administrativ-teritoriale și exercitarea unor atribuții ce pot produce efecte juridice asupra bunurilor proprietate publică. Actele emise în cadrul

procedurilor de licitație având ca obiect bunuri imobile proprietate publică nu constituie simple acte de administrare internă, ci acte administrative supuse verificării obligatorii de legalitate, întrucât acestea trebuie să fie adoptate cu respectarea atât a competenței autorității emitente, cât și a condițiilor procedurale și materiale prevăzute de legislația specială.

75. Instanța de judecată reține că, legalitatea desfășurării unei licitații privind transmiterea în arendă a unui teren proprietate publică presupune nu doar respectarea procedurii formale de organizare a licitației, ci și existența unei situații juridice clare a bunului imobil expus, confirmată prin actele prevăzute de legislația specială.
76. În acest sens, potrivit pct.12 din Hotărârea Guvernului nr.136 din 10.02.2009 pentru aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere, obligația de perfectare a setului de documente pentru bunurile expuse la licitație și de organizare a procesului de familiarizare a participanților cu acestea revine vânzătorului (posesorului). În cazul expunerii terenurilor la licitații funciare, inclusiv pentru obținerea dreptului de încheiere a contractului de arendă, setul de documente trebuie să includă actele care reflectă atât caracteristicile tehnice ale terenului, cât și situația juridică a acestuia, inclusiv extrasul din Registrul bunurilor imobile ce confirmă înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului respectiv.
77. Astfel, norma menționată instituie o obligație pozitivă în sarcina autorității care expune bunul la licitație, aceasta fiind ținută să se asigure că terenul dispune de toate actele necesare pentru a permite participanților să cunoască situația reală a bunului și pentru ca procedura de transmitere în arendă să fie desfășurată în condiții de legalitate și transparență. Existența documentelor tehnice nu este suficientă în lipsa confirmării regimului juridic al bunului, întrucât transmiterea în arendă a unui teren proprietate publică presupune existența unui drept de administrare asupra unui bun cu statut juridic determinat.
78. În acest context, instanța reține că, patrimoniul unităților administrativ-teritoriale include bunurile mobile și imobile proprietate a acestora, precum și drepturile și obligațiile cu caracter patrimonial, însă aceste bunuri trebuie delimitate și separate clar de patrimoniul statului, în condițiile legii. Totodată, bunurile proprietate a unităților administrativ-teritoriale se împart în bunuri ale domeniului public și ale domeniului privat, iar autoritățile publice locale executive au obligația de a asigura delimitarea și evidența separată a acestor

bunuri, conform art.74 din Legea nr.436/2006 privind administrația publică locală.

79. Prin urmare, delimitarea bunurilor proprietate publică nu reprezintă o formalitate administrativă, ci o procedură juridică prin care se stabilește apartenența bunului și domeniul din care acesta face parte, elemente esențiale pentru exercitarea legală a dreptului de administrare de către autoritățile publice locale.
80. **Î**n același sens, art.15 alin.(2) din Codul funciar stabilește că regimul juridic al terenurilor din domeniul public și procedura de delimitare a acestora sunt reglementate de Legea nr.29/2018 privind delimitarea proprietății publice. Această lege instituie un mecanism distinct pentru stabilirea apartenenței bunurilor imobile proprietate publică și pentru determinarea domeniului acestora.
81. Astfel, conform art.16 din Legea nr.29/2018, autoritățile deliberative ale administrației publice locale asigură realizarea politicii statului în domeniul delimitării bunurilor proprietate publică, desfășurarea procesului de delimitare, inclusiv inventarierea bunurilor, aprobarea documentelor necesare și adoptarea deciziilor privind listele bunurilor imobile proprietate publică supuse delimitării în funcție de apartenență și pe domenii.
82. Instanța de judecată relevă că, se supun delimitării în funcție de apartenență bunurile imobile proprietate publică neînregistrate în Registrul bunurilor imobile sau asupra cărora drepturile patrimoniale nu au fost înscrise, iar toate bunurile imobile proprietate publică se supun delimitării pe domenii. Procesul de delimitare include, între altele, delimitarea pe domenii și înregistrarea bunurilor imobile în funcție de apartenență și pe domenii în Registrul bunurilor imobile.
83. Instanța de judecată conducându-se de prevederile legale aplicate la caz, învederează că, din materialele dosarului rezultă inițierea procedurii de delimitare a bunurilor imobile amplasate în satul Răuțel. Astfel, prin Ordinul Agenției Proprietății Publice nr.439 din 16.06.2021 a fost instituită Comisia de delimitare pentru executarea lucrărilor de delimitare în mod masiv a bunurilor imobile, inclusiv a celor amplasate în raionul Fălești, satul Răuțel.
84. De asemenea, materialele cauzei confirmă că au fost realizate anumite acțiuni în cadrul procedurii de delimitare, inclusiv identificarea și includerea unor terenuri în listele bunurilor ce urmau a fi supuse delimitării.

85. Suplimentar, la 10 martie 2025 a fost întocmit procesul-verbal de delimitare masivă a bunurilor imobile proprietate publică a UAT Răuțel, r-nul Fălești.
86. Potrivit avizului de recepție din 17.04.2026, actele privind efectuarea lucrărilor de delimitare a bunurilor imobile au fost transmise organului cadastral.
87. Astfel, instanța reține că aceste acțiuni confirmă desfășurarea procedurii tehnice de delimitare, aprobarea acesteia de către administrația publică locală, însă nu confirmă înregistrarea cadastrală a rezultatelor în Registrul bunurilor imobile – etapă obligatorie care finalizează procesul de delimitare.
88. Or, potrivit art.22 alin.(1) din Legea nr.29/2018, procesul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică se finalizează odată cu înregistrarea dreptului de proprietate asupra acestora și a domeniului respectiv în Registrul bunurilor imobile.
89. Totodată instanța de judecată indică că, pct.18 din Hotărârea Guvernului nr.63/2019 privind aprobarea Regulamentului privind modul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică stabilește expres că finalizarea procesului de delimitare are loc numai după înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil și a domeniului corespunzător în Registrul bunurilor imobile.
90. În consecință, instanța constată că simpla aprobare a listelor bunurilor supuse delimitării sau instituirea Comisiei de delimitare nu poate fi echivalată cu finalizarea procesului de delimitare. Etapa finală a acestei proceduri presupune realizarea operațiunilor de înregistrare în Registrul bunurilor imobile, prin care se confirmă în mod oficial dreptul de proprietate și apartenența bunului la un anumit domeniu.
91. Raportând aceste considerente la situația terenului cu numărul cadastral *****, instanța remarcă că, la data adoptării Procesului-verbal nr.4 din 02.12.2025 privind rezultatele licitației „cu strigare”, procedura de delimitare a acestui teren nu era finalizată în sensul prevederilor legale. Or, deși terenul a fost identificat în cadrul procedurii de delimitare și a fost expus ulterior la licitație pentru transmitere în arendă, nu s-a demonstrat că acesta a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu stabilirea dreptului de proprietate și a domeniului corespunzător.
92. Prin urmare, autoritatea emitentă, înainte de expunerea terenului la licitație, urma să verifice existența tuturor condițiilor legale privind statutul juridic al bunului și existența documentelor necesare prevăzute de pct.12 din Hotărârea Guvernului nr.136/2009. Neîndeplinirea acestor condiții afectează legalitatea

procedurii de licitație, întrucât bunul transmis în arendă nu avea determinat în mod definitiv regimul juridic prin finalizarea procedurii de delimitare.

93. În acest sens, este determinat de menționat că, potrivit art.143 alin.(2) Cod administrativ, *Aprecierea legalităţii sau ilegalităţii unui act administrativ individual se face în funcţie de situaţia la momentul emiterii lui, iar în cazul desfăşurării unei proceduri prealabile – de situaţia la momentul adoptării deciziei cu privire la cererea prealabilă*.
94. Astfel, prezenta hotărâre pe de o parte, constată că la momentul emiterii actului administrativ contestat pe caz, autoritatea publică emitentă a admis neajunsuri procesuale, expuse în motivarea hotărârii ceea ce duce la anularea actului administrativ, iar pe de altă partea, hotărârea, nu privează autoritatea publică pârâtă de dreptul a emite repetat act administrativ de petrecere a licitației, ulterior finalizării procedurii de delimitare/ înregistrarea rezultatelor acesteia la organul cadastral, cu respectarea cadrului legal aplicabil. Faptul că, ulterior anulării actului administrativ pe caz, poate interveni finalizarea procedurii de delimitare a terenurilor cu înregistrarea acesteia, nu înlătură faptul că, la momentul emiterii actului administrativ au fost admise erori procedurale care au dus la soluția de anulare a actului.
95. În aceste circumstanțe, instanța apreciază că Procesul-verbal nr.4 din 02.12.2025 al Comisiei de licitație privind rezultatele licitației pentru terenul cu numărul cadastral**********a fost emis cu încălcarea normelor imperative ce reglementează administrarea bunurilor proprietate publică, motiv pentru care urmează a fi anulat.
96. Instanța reiterează concluzia expusă la etapa de analiză a admisibilității acțiunii din prezenta hotărâre, expusă mai sus, și anume că, Procesul-verbal nr.4 din 02.12.2025 al Comisiei de licitație privind rezultatele licitației „cu strigare” de realizare a plății anuale de arendă a terenului cu numărul cadastral ***** reprezintă un act administrativ individual final, iar nu un act preparatoriu emis în cadrul procedurii administrative. **A**ctul contestat produce efecte juridice proprii și definitive în raport cu participanții la procedura de licitație. Prin acesta, Comisia de licitație a constatat rezultatul procedurii desfășurate, a desemnat câștigătorul licitației – SRL „ANVAR-COM” – și a stabilit condițiile esențiale ale transmiterii terenului în arendă, inclusiv cuantumul anual al plății de arendă și termenul de arendare.

97. Astfel, Procesul-verbal contestat reprezintă actul prin care procedura administrativă de selectare a participantului câștigător este finalizată, întrucât după adoptarea acestuia nu mai urmează o altă etapă administrativă de apreciere sau evaluare a ofertelor, ci doar materializarea efectelor juridice rezultate din procedura de licitație. În acest sens, actul respectiv constituie temei pentru încheierea ulterioară a raporturilor juridice contractuale privind arenda terenului, iar eventualele contracte ce urmează a fi perfectate își au originea juridică în rezultatul stabilit prin Procesul-verbal nr.4 din 02.12.2025.
98. În consecință, Procesul-verbal nr.4 din 02.12.2025 întrunește caracteristicile unui act administrativ individual final, fiind supus controlului de legalitate în condițiile Codului administrativ și ale legislației speciale aplicabile.
99. În acest context, instanța subliniază importanța stabilirii situației juridice certe a bunului imobil anterior adoptării unui asemenea act administrativ final. Or, în cazul în care printr-un act administrativ se finalizează o procedură de licitație și acesta constituie temei pentru nașterea unor raporturi juridice ulterioare, inclusiv încheierea contractului de arendă asupra unui teren proprietate publică, autoritatea publică are obligația de a se asigura că bunul care formează obiectul procedurii dispune de un statut juridic determinat și clarificat conform prevederilor legale.
100. Astfel, necesitatea finalizării procedurii de delimitare a terenului nu reprezintă o cerință pur formală, ci o condiție juridică indispensabilă pentru ca autoritatea publică să poată dispune de bunul respectiv și pentru ca actele juridice subsecvente să fie întemeiate pe un drept de administrare exercitat în limitele legii. În lipsa unei delimitări definitive a terenului prin înregistrarea dreptului de proprietate și a domeniului corespunzător în Registrul bunurilor imobile, există riscul transmiterii în arendă a unui bun al cărui regim juridic nu este definitiv stabilit, ceea ce afectează legalitatea întregii proceduri administrative finalizate prin Procesul-verbal contestat.
101. Prin urmare, instanța concluzionează că, Procesul-verbal nr.4 din 02.12.2025 al Comisiei de licitație din cadrul Primăriei satului Răuțel, raionul Fălești, privind rezultatele licitației „cu strigare” de realizare a plății anuale de arendă a terenului cu numărul cadastral *****a fost emis cu încălcarea prevederilor legale analizate la caz, întrucât la momentul desfășurării procedurii de licitație terenul vizat nu avea finalizată procedura de delimitare în sensul prevăzut de lege, nefiind demonstrată înregistrarea definitivă a dreptului de

proprietate și a domeniului corespunzător în Registrul bunurilor imobile. Această împrejurare afectează legalitatea procedurii administrative finalizate prin actul contestat și confirmă necesitatea anulării acestuia.

102. Potrivit prevederilor art.224 alin.(1) Codul administrativ, *examinînd acţiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri: a) în baza unei acţiuni în contestare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual, precum şi o eventuală decizie de soluţionare a cererii prealabile, dacă acestea sînt ilegale şi prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale; b) în baza unei acţiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă şi obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenţiei reclamantului de emitere a actului este întemeiată; c) în baza unei acţiuni în realizare, obligă la acţiune, tolerare sau inacţiune, dacă o astfel de pretenţie a reclamantului este întemeiată; d) în baza unei acţiuni în constatare, constată existenţa sau inexistenţa unui raport juridic ori nulitatea unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ, dacă raportul juridic există sau, respectiv, nu există ori actul administrativ individual sau contractul administrativ este nul; e) în baza unei acţiuni de control normativ, anulează în tot sau în parte actul administrativ normativ, dacă acesta este ilegal, sau constată nulitatea acestuia, dacă acesta este nul; f) respinge acţiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condiţiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit.a)–e).*

103. În conformitate cu art.224 alin.(1) lit.a) Cod administrativ, art.238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată –

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se admite cererea de chemare în judecată înaintată de Oficiul Teritorial Bălți al Cancelariei de Stat către Comisia de licitație din cadrul Primăriei sat.Răuțel, r-nul Fălești, persoane terțe Primarul și Consiliul sat.Răuțel, r-nul Fălești, SRL”ANVAR-COM” privind anularea procesului-verbal al Comisiei de licitație nr.4 din 02.12.2025.

Se anulează procesului-verbal al Comisiei de licitație din cadrul Primăriei sat.Răuțel, r-nul Fălești nr.4 din 02.12.2025 privind rezultatele licitației cu strigare de realizare a plății anuale de arendă a terenului de pământ nu nr.cadastral *****.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Bălţi, sediul Central.

Motivarea apelului se prezintă la Curtea de Apel Nord în termen de 30 de zile de la data notificării hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la Judecătoria Bălți, sediul Central.

Președintele ședinței
Judecător **Eduard PUIU**