Dosar nr. 3-5098/2024

H O T Ă R Î R E
Î N N U M E L E L E G I I
Dispozitivul hotărârii pronunțat public la 26 iunie 2026 în mun. Chişinău
Hotărârea integrală întocmită la 07 septembrie 2026

Judecătoria Chişinău (sediul Rîşcani)
Instanţa compusă din:
Preşedintele ședinței, judecătorul Gheorghe MÎȚU
Grefier Olga SUȘCHEVICI

Cu participarea:
Reprezentantului reclamantului S.A. ”Succes” – avocatul *****
Reprezentantului terțului S.A. ”Termoelectrica” – *****
În lipsa:
Reprezentantului pîrîtului Primăria mun. Chișinău, legal citat

Examinînd în ședința de judecată publică cauza de contencios administrativ la cererea de chemare în judecată depusă de S.A. ”Succes” către Primăria mun. Chișinău privind contestarea actului administrativ individual defavorabil și impunerea la acțiune,

A C O N S T A T A T:

Aspecte procedurale.

La 13 decembrie 2024, SA ”Succes” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău, solicitând anularea actului administrativ individual defavorabil și obligarea Primăriei Municipiului Chișinău de a încheia contractual de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral ***** (f.d. 5-53).

Cauza a fost repartizată în mod automat-aleatoriu, prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor judecătorului Livia Mitrofan la data de 13 decembrie 2024 (f.d. 1).

Prin Încheierea vicepreședintelui interimar a Judecătoriei Chişinău (sediul Râşcani), Violeta Chisilița, din 20 februarie 2025, s-a dispus redistribuirea cauzei de contencios administrativ la acțiunea înaintată de S.A. “Succes” împotriva Primăriei mun. Chișinău privind anularea actului administrativ, prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor unui alt judecător specializat în materie de contencios administrativ, pentru examinare (f.d. 66).

La 21 februarie 2025, acțiunea nominalizată *supra* a fost repartizată în mod automat aleatoriu judecătorului Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani), Gheorghe Mîțu (f.d. 67).

Prin Încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 27 februarie 2025, s-a declanșat etapa de pregătire a cauzei spre dezbateri judiciare, cu efectuarea acțiunilor procesuale ce se impun în acest sens, inclusiv s-a expediat în adresa pârâtului acțiunea de

contencios administrativ, și s-a acordat termen de 45 zile, pentru prezentarea poziției/referinței și dosarului administrativ vis-a-vis de cererea de chemare în judecată nominalizată.

În temeiul demersului formulat de reprezentantul Primarului general al mun. Chișinău, *****, judecătorul a dispus atragerea SA ”Termoelectrica” în proces în calitate de terț (f.d. 68).

Prin Încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 24 martie 2026, s-a respins cererea terțului SA ”Termoelectrica” privind declararea inadmisibilității acțiunii în contencios administrativ depusă de S.A. “Succes” împotriva Primăriei mun. Chișinău privind impunerea la acțiune (f.d. 174-176).

Argumentele și solicitările reclamantului.

La 13 decembrie 2024, SA ”Succes” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău, solicitând anularea actului administrativ individual defavorabil manifestat în refuzul de a încheia contract de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral *****, aferent imobilelor din str. Cetatea Albă, nr. 17 cu suprafața de *****, la prețul normativ, de 453585 lei, încasat deja de Primăria mun. Chișinău; adoptatea unei hotărâri prin care să fie obligată Primăria Municipiului Chișinău de a încheia contract de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral *****, aferent imobilelor din str. Cetatea Albă, nr.17 cu suprafața de *****, la prețul normativ, de 453585 lei (f.d. 5-53).

În motivarea acțiunii, societatea reclamantă a precizat că prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/32-5 din 19.05.2015, a fost acceptată vânzarea către aceasta a terenului cu nr. cadastral *****, aferent imobilelor din str. Cetatea Albă, nr. 17, cu suprafața de ***** ha, la prețul normativ de ***** lei. În executarea deciziei, societatea reclamantă a achitat integral prețul stabilit, fapt confirmat prin factura nr. 381 din 26.04.2019 și dispoziția de plată nr. 131 din aceeași dată.

În pofida achitării prețului, contractul de vânzare-cumpărare nu a fost încheiat. În anul 2019, aceasta s-a adresat Primăriei municipiului Chișinău pentru clarificarea situației, fiind informată că executarea Deciziei nr. 3/32-5 din 19.05.2015 nu era posibilă, întrucât pe terenul vizat era înregistrată o încăpere aparținând S.A. „Termoelectrica”.

Ulterior, S.A. „Succes” și S.A. „Termoelectrica” au stabilit și coordonat instituirea unui drept de servitute, iar raportul lucrării cadastrale aferente terenului a fost prezentat Primăriei la 30.04.2024 spre coordonare.

Societatea reclamantă a menționat că, la 21.10.2024, a notificat Primăria municipiului Chișinău, solicitând finalizarea procedurii de privatizare și încheierea contractului de vânzare-cumpărare în termen de 15 zile. Prin răspunsul din 14.11.2024, Primăria a refuzat încheierea contractului, invocând necesitatea stabilirii cotelor-părți asupra construcției cu S.A. „Termoelectrica”, precum și necesitatea delimitării terenului proprietate publică.

Societatea reclamantă a invocat că refuzul autorității este neîntemeiat, întrucât aceasta și-a executat integral obligația de plată stabilită prin Decizia CMC nr. 3/32-5 din 19.05.2015, iar Primăria a acceptat suma achitată. Totodată, a precizat că existența unui drept al S.A. „Termoelectrica” asupra unei încăperi situate pe teren nu constituie un impediment juridic pentru încheierea contractului, întrucât dreptul de proprietate asupra terenului și dreptul de servitute pot coexista, iar prin lucrările cadastrale efectuate au fost avute în vedere drepturile terțului.

Societatea reclamantă a invocat prevederile art. 64, art. 120, art. 206, art. 208 și art. 224 din Codul administrativ, susținând că refuzul Primăriei reprezintă un act administrativ individual defavorabil, emis cu încălcarea obligației de soluționare corespunzătoare și motivare a cererii.

În consecință, S.A. ”Succes” a solicitat anularea refuzului și obligarea Primăriei municipiului Chișinău să încheie contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral *****, cu suprafața de ***** ha, la prețul normativ de ***** lei, achitat anterior.

Obiecțiile autorității publice pârâte.

La data de 31 ianuarie 2025, autoritatea publică pârâtă a depus o referință prin care a solicitat respingerea acțiunii ca inadmisibilă, iar în subsidiar, respingerea acesteia ca neîntemeiată (f.d. 57-61).

În motivarea poziției sale, a invocat, cu titlu preliminar, faptul că în cererea de chemare în judecată este indicată în calitate de pârât „Primăria municipiului Chișinău”, care, potrivit Legii nr. 436/2006 privind administrația publică locală, reprezintă o structură funcțională ce asistă primarul în exercitarea atribuțiilor sale, și nu o autoritate publică. În acest sens, pârâta a invocat prevederile art. 207 alin. (2) lit. h) și art. 211 alin. (1) lit. d) din Codul administrativ, susținând că acțiunea nu întrunește cerințele legale privind indicarea autorității publice pârâte.

Totodată, pârâta a precizat că Primăria municipiului Chișinău nu deține competența legală de a dispune înstrăinarea terenurilor proprietate publică ale municipiului, această atribuție revenind Consiliului municipal Chișinău, în calitate de proprietar, iar semnarea contractelor fiind efectuată de Primarul general, în limitele competențelor sale legale.

Referitor la fondul litigiului, a menționat că Decizia CMC nr. 3/32-5 din 19.05.2015 a fost adoptată în conformitate cu legislația în vigoare la acel moment, însă executarea acesteia a devenit imposibilă după înregistrarea, la 07.07.2015, a S.A. „Termoelectrica” în calitate de proprietar al încăperii nr. 002 din construcția cu nr. cadastral *****.01. În aceste condiții, pârâta a susținut că dreptul de privatizare a terenului aparține ambilor proprietari ai construcției, potrivit cotelor-părți deținute.

Pârâta a invocat necesitatea stabilirii cotelor-părți în construcția respectivă, arătând că încheierea contractului exclusiv cu S.A. „Succes”, în lipsa clarificării drepturilor S.A. „Termoelectrica”, ar putea aduce atingere dreptului de proprietate al acesteia și accesului la bunul său. În acest context, a făcut trimitere la garanția constituțională a dreptului de proprietate privată, prevăzută de art. 46 din Constituția Republicii Moldova.

De asemenea, pârâta a precizat că terenul cu nr. cadastral ***** este înregistrat în Registrul bunurilor imobile ca proprietate a municipiului Chișinău și a invocat necesitatea delimitării acestuia după apartenență și domeniu, în conformitate cu Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice și Hotărârea Guvernului nr. 63/2019.

În consecință, pârâta a susținut că, pentru finalizarea procedurii de privatizare, S.A. „Succes” și S.A. „Termoelectrica” urmează să stabilească și să prezinte actele care confirmă cotele-părți în construcția cu nr. cadastral *****.01, iar terenul urmează să fie supus procedurii de delimitare în condițiile legii.

În temeiul celor expuse, pârâta a solicitat respingerea acțiunii formulate de S.A. „Succes” ca inadmisibilă și neîntemeiată.

Argumentele persoanei terțe.

Prin Încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 27 februarie 2025, a fost atrasă în proces în calitate de persoană terță, SA ”Termoelectrica” (f.d. 68).

La data de 14 aprilie 2025 și 15 aprilie 2025, S.A. ”Termoelectrica”, a depus referință, solicitând respingerea acțiunii formulate de S.A. „Succes” ca inadmisibilă și neîntemeiată (f.d. 84-87, 97-98).

În susținerea poziției sale pe fond, societatea terță a menționat că, prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/32-5 din 19.05.2015, a fost acceptată vânzarea către S.A. „Succes” a terenului cu nr. cadastral *****, aferent imobilelor din str. Cetatea Albă, nr. 17, cu suprafața de ***** ha, la prețul normativ de ***** lei.

S.A. „Termoelectrica” a precizat că, ulterior adoptării deciziei menționate, la 07.07.2015, a fost înregistrat dreptul său de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral 0100106.180.07.002, amplasat pe terenul vizat, în temeiul actului de transmitere-primire nr. MF/04 din 12.12.2015 și al Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1 din 21.11.2014. În aceste condiții, societatea terță a considerat justificat refuzul autorității de a executa Decizia CMC nr. 3/32-5 din 19.05.2015, susținând că dreptul de privatizare a terenului îi revine ambilor proprietari ai bunurilor imobile amplasate pe acesta, în funcție de cotele-părți deținute.

Societatea terță a invocat, de asemenea, că terenul cu nr. cadastral ***** este traversat de rețele termice aflate în exploatarea S.A. „Termoelectrica”, asupra cărora se aplică regimul juridic al zonelor de protecție. În acest sens, a făcut trimitere la art. 27 din Legea nr. 174/2017 cu privire la energetică, art. 31 din Legea nr. 92/2014 cu privire la energia termică și promovarea cogenerării, precum și la prevederile Regulamentului privind zonele de protecție a rețelelor termice, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 876 din 14.12.2022.

S.A. „Termoelectrica” a precizat că, potrivit cadrului normativ menționat, în zonele de protecție ale rețelelor termice sunt instituite restricții privind efectuarea lucrărilor și edificarea construcțiilor, iar accesul la rețelele termice nu poate fi limitat sau îngrădit. Totodată, persoanele care intenționează să efectueze lucrări în asemenea zone sunt obligate să obțină acordul scris al unității termoenergetice.

În consecință, încheierea contractului de vânzare-cumpărare exclusiv cu S.A. „Succes” ar putea afecta drepturile și interesele patrimoniale ale S.A. „Termoelectrica”, precum și accesul acesteia la bunul imobil și la rețelele termice amplasate pe teren, motiv pentru care a considerat întemeiat refuzul autorității de a finaliza procedura de privatizare în condițiile solicitate de reclamantă.

Poziția participanților la proces expusă în ședința de judecată.

În ședința de judecată, reprezentantul reclamantei S.A. ”Succes” – avocatul ***** (împuternicit în baza mandatului avocațial seria MA nr. 2119717) a susținut integral acțiunea înaintată, solicitând admiterea acesteia în totalitate, în sensul formulat.

În ședința de judecată reprezentantul terțului S.A. ”Termoelectrica” – ***** (împuternicită în baza procurii nr. 79/8087 din 11.11.2024) a pledat pentru respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

În ședința de judecată reprezentantul pârâtului Primăria mun. Chișinău nu s-a prezentat, deși a fost legal citat (f.d. 69-71, 179). Motivele neprezentării la proces la cunoștința instanței de judecată nu le-a adus, cerere de amânare a ședinței sau de examinare a cauzei în lipsa sa, nu a depus. În aceste circumstanțe, având în vedere prevederile art. 218 lit. d) Cod

administrativ, s-a dispus examinarea cauzei în absența reprezentantului autorității publice pîrîte.

Verificarea întrunirii condițiilor de admisibilitate a acțiunii în contencios administrativ.

În privinţa admisibilității acţiunii în contencios administrativ, instanța de judecată relevă următoarele.

Conform art. 22 alin. (1) Cod administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul și volumul cercetărilor și nu sunt legate nici de expunerile participanților, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

Potrivit art. 207 alin. (1) Cod administrativ, instanța verifică din oficiu dacă sunt întrunite condițiile pentru admisibilitatea unei acțiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acțiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs.

Conform art. 207, alin. (2) Cod administrativ, acțiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special când:

a) există o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept;

b) există o încheiere judecătorească prin care s-a dispus încetarea procesului în legătură cu faptul că reclamantul a renunțat la acțiune sau și-a retras acțiunea într-un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept sau că între parți s-a încheiat o tranzacție de împăcare;

c) la aceeași sau la altă instanță de judecată se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept;

d) acțiunea a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art. 209;

e) reclamantul nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art. 17;

f) nu sunt întrunite condițiile prevăzute la art. 208;

g) acțiunea a fost depusă de o persoană fără împuterniciri în acest sens;

h) cererea de chemare în judecată nu corespunde cerințelor prevăzute la art. 211 alin. (1) și (2) și art. 212 alin. (1) și reclamantul nu a înlăturat neajunsurile în termenul stabilit de instanța de judecată.

Lista temeiurilor de inadmisibilitate a acțiunii în contenciosul administrativ prevăzută de art. 207, alin. (2) din Codul administrativ nu este una exhaustivă, ci enunțiativă, fapt care poate fi dedus din interpretarea literală a cuvintelor ”în special cînd” din cuprinsul acestui text de lege.

Prin urmare, prin raportare la prevederile art. 207, alin. (1) Cod administrativ, instanța verifică din oficiu dacă sînt întrunite condițiile pentru admisibilitatea unei acțiuni în contenciosul administrativ sau a unor capete de cerere din cuprinsul acțiunii în contencios administrativ, nefiind legată exclusiv de temeiurile de inadmisinbilitate menționate la art. 207, alin. (2) din Codul administrativ.

Dispozițiile legale citate mai sus enunță temeiurile de bază de admisibilitate a acțiunii în contencios administrative, după cum urmează:

a) prezența unui act administrativ individual defavorabil (dispoziție, decizie sau altă măsură oficială) întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, comunicat destinatarului;

b) competența jurisdicțională materială și teritorială a instanței de judecată pentru examinarea acțiunii în contenciosul administrativ;

c) respectarea cerințelor de formă și conținut a acțiunii în contencios administrativ;

d) respectarea procedurii prealabile;

e) respectarea termenului de înaintare a acțiunii;

f) prezența unui drept vătămat căruia i s-a adus atingere prin activitate administrativă.

Respectiv, instanța de judecată va analiza fiecare temei de admisibilitate a acțiunii în contencios administrative în baza criteriilor enunțate.

Având în vedere necesitatea verificării întrunirii condițiilor de admisibilitate, instanța urmează să stabilească, cu prioritate, tipul acțiunii cu care a fost sesizată.

Din materialele dosarului rezultă că prin Decizia nr. 3/32-5 din 19 mai 2015 a Consiliului Municipal Chișinău, a fost acceptată vânzarea terenului cu nr. cadastral *****, aferent imobilelor de pe str. Cetatea Albă nr. 17, la prețul normativ de 453.585 lei, iar S.A. „Succes" a fost obligată să achite arenda până la intrarea în vigoare a contractului și să încheie contractul de vânzare-cumpărare, cu achitarea prețului integral și autentificarea notarială (f.d. 9-11).

La 21 octombrie 2024, S.A. „Succes" a depus către Primăria municipiului Chișinău cererea denumită „notificare" nr. 3/1-2534, prin care a solicitat semnarea contractului de vânzare-cumpărare a terenului litigios (f.d. 36-37).

Prin răspunsul nr. 2-03/1-2534 din 14 noiembrie 2024, autoritatea publică pîrîtă a informat reclamanta că, potrivit cadrului normativ și registrului bunurilor imobile, terenul poate fi supus delimitării în corespundere cu prevederile legale, dreptul de privatizare aparținând ambilor proprietari (f.d. 38).

Nefiind de acord cu soluția adoptată de autoritatea publică, la 13 decembrie 2024 reclamanta a sesizat instanța de judecată cu prezenta acțiune în contencios administrativ (f.d. 5-53).

În acest context, instanța reține că obiectul prezentului litigiu îl constituie obligarea Primăriei municipiului Chișinău să încheie contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral *****, aferent imobilelor situate pe str. Cetatea Albă nr. 17, cu suprafața de ***** ha, la prețul normativ de ***** lei.

În consecință, instanța constată că acțiunea formulată se circumscrie acțiunii în realizare, în sensul art. 206 alin. (1) lit. c) și art. 224 alin. (1) lit. c) din Codul administrativ al Republicii Moldova, fiind susceptibilă de examinare de către instanța de contencios administrativ, deoarece prin cererea de chemare în judecată înaintată, reclamanta solicită obligarea autorității publice la acțiune, adică la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului menționat.

a) În ceea ce privește prima condiție de admisibilitate a acțiunii în contencios administrativ, care presupune existența unui act administrativ individual defavorabil (dispoziție, decizie sau altă măsură oficială) întreprins de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public și comunicat destinatarului.

Analizând prima condiție de admisibilitate, se reține că în cazul acțiunii în realizare, specificul acesteia constă în faptul că reclamantul nu urmărește, în principal, anularea unui

act administrativ deja emis, ci obligarea autorității publice la întreprinderea unei acțiuni pe care aceasta a refuzat să o realizeze.

În speță, reclamanta contestă refuzul autorității publice pîrîte de a finaliza procedura de privatizare și de a încheia contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral *****, aferent imobilelor din str. Cetatea Albă, nr. 17, cu suprafața de ***** ha, la prețul normativ de ***** lei, achitat anterior.

Prin răspunsul din 14.11.2024, autoritatea publică pîrîtă a refuzat satisfacerea solicitării reclamantei, invocând existența dreptului de proprietate al S.A. „Termoelectrica” asupra unei încăperi amplasate pe terenul în cauză, precum și necesitatea stabilirii cotelor-părți în construcția respectivă.

Prin urmare, se constată existența unei manifestări exprese de voință a autorității publice, defavorabilă reclamantei și aptă să producă efecte juridice asupra situației acesteia. În consecință, este întrunită prima condiție de admisibilitate a acțiunii în contencios administrativ, refuzul autorității fiind susceptibil de verificare sub aspectul legalității în cadrul controlului judecătoresc.

b) Referitor la cea de-a doua condiție de admisibilitate a acțiunii în contencios administrativ, care vizează competența jurisdicțională materială și teritorială a instanței de judecată pentru examinarea acțiunii în contenciosul administrativ, se apreciază că la caz, competența pentru examinarea prezentei acțiuni, în conformitate cu prevederile art.191 alin. (1) și art.196 alin. (1) Cod administrativ revine Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani), astfel, cererea de chemare în judecată fiind depusă cu respectarea dispozițiilor legale menționate.

c) Referitor la cea de-a treia condiție de admisibilitate a acțiunii în contencios administrativ, care vizează respectarea cerințelor de formă și conținut a acțiunii în contencios administrativ, instanța de judecată relevă că cererea de chemare în judecată înaintată de reclamantă corespunde în totalitate exigențelor privind forma și conținutul, iar careva inadvertențe în acest sens nu au fost constatate și nici invocate de către pîrît.

d) Referitor la cea de-a patra și a cincea condiție de admisibilitate a acțiunii în contencios administrativ, care vizează respectarea procedurii prealabile și a termenului de înaintare a acțiunii, instanța de judecată reține următoarele.

Potrivit art. 208 alin. (4) Cod administrativ, o acțiune în realizare se admite numai dacă reclamantul a depus anterior la autoritatea publică competentă o cerere prin care a solicitat realizarea, tolerarea sau omiterea unei acțiuni.

Din materialele dosarului rezultă că, prin Decizia nr. 3/32-5 din 19 mai 2015 a Consiliului Municipal Chișinău, a fost acceptată vânzarea terenului cu nr. cadastral *****, aferent imobilelor de pe str. Cetatea Albă nr. 17, la prețul normativ de 453.585 lei, iar S.A. „SUCCES” a fost obligată să achite arenda până la intrarea în vigoare a contractului și să încheie contractul de vânzare-cumpărare, cu achitarea prețului integral și autentificarea notarială (f.d. 9-11).

În executarea Deciziei, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a emis la 26 aprilie 2019 factura nr. 381, în sumă de 453.585 lei, iar prin Dispoziția de plată nr. 131 din aceeași dată s-a confirmat achitarea prețului de către S.A. „SUCCES”.

Cu toate acestea, contractul de vânzare-cumpărare nu a fost încheiat.

La datele de 10 și 29 iulie 2019, reclamanta s-a adresat Primăriei municipiului Chișinău cu cereri de informare privind motivele neîncheierii contractului.

Prin Avizul din 14 august 2019, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a comunicat că Decizia nr. 3/32-5 nu poate fi executată deoarece, la 7 iulie 2015, S.A. „Termoelectrica” a fost înregistrată ca proprietar al încăperii „002” din imobilul „01” amplasat pe terenul aferent, dreptul de privatizare aparținând ambilor proprietari conform cotelor-părți (f.d. 12)

La 21 octombrie 2024, S.A. „Succes” a depus către Primăria municipiului Chișinău cererea denumită „notificare” nr. 3/1-2534, prin care a solicitat semnarea contractului de vânzare-cumpărare a terenului litigios (f.d. 36-37).

Prin răspunsul nr. 2-03/1-2534 din 14 noiembrie 2024, autoritatea publică pârîtă a informat reclamanta că, potrivit cadrului normativ și registrului bunurilor imobile, terenul poate fi supus delimitării în corespundere cu prevederile legale, dreptul de privatizare aparținând ambilor proprietari. Totodată, s-a indicat expres că: ”Prezentul răspuns poate fi contestat în ordine de contencios administrativ la Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani (mun. Chișinău, str. Kiey 3), în termen de 30 zile de la data comunicării” (f.d. 38).

Prin urmare, în sensul prevederilor art. 208, alin. (4) Cod administrativ, reclamantul a făcut dovada faptului că a depus anterior la autoritatea publică competentă o cerere prin care a solicitat realizarea acțiunii, iar acțiunea în realizare este admisibilă.

Totodată, se reține că însăși autoritatea publică a conferit răspunsului nr. 2-03/1-2534 din 14 noiembrie 2024 caracterul unui act administrativ susceptibil de control judiciar direct, indicând în mod explicit în cuprinsul acestuia calea de atac și termenul de contestare.

Astfel, s-a stabilit expres că răspunsul nr. 2-03/1-2534 din 14 noiembrie 2024 poate fi contestat direct în procedura contenciosului administrativ la Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani, în termen de 30 de zile de la data notificării.

Reieșind din faptul că reclamanta a parcurs etapa extrajudiciară, finalizată cu emiterea răspunsului nr. 2-03/1-2534 din 14 noiembrie 2024 din care rezultă refuzul de încheiere a contractuilui de vînzare-cumpărare, iar însăși autoritatea publică pîrîtă a indicat explicit calea și termenul de atac, se constată că la caz de către reclamant au fost respectate exigențele procedurale care derivă din prevederile art. 208, alin. (4) Cod administrativ, iar acțiunea în contencios administrativ este admisibilă sub acest aspect.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău din 24 martie 2026, a fost examinată chestiunea admisibilității acțiunii sub aspectul respectării procedurii prealabile și a termenului de înaintare a acțiunii, instanța constatând întrunirea acestor condiții și respingând, în această parte, excepția de inadmisibilitate invocată de societatea terță (f.d. 174–176).

Conform art. 209 alin. (3) Cod administrativ, pentru acțiunea în realizare, acțiunea în constatare și acțiunea de control normativ nu există termen de înaintare a acțiunii în contencios administrativ.

Prin urmare, asupra acestor două aspecte de admisibilitate instanța s-a pronunțat deja printr-un act judecătoresc de dispoziție, astfel încât acestea nu urmează a fi reevaluate în cadrul examinării fondului cauzei.

e) Referitor la cea de-a șasea condiție de admisibilitate a acțiunii în contencios administrativ, care vizează revendicarea de către reclamant a unui drept vătămat propriu căruia i s-a adus atingere prin activitate administrativă, instanța de judecată reține următoarele.

Admisibilitatea acțiunii în contencios administrativ este condiționată *inter alia* de revendicarea de către reclamant a încălcării unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice.

Art. 43 alin. (1) din Constituție, stabilește că orice persoană are dreptul la muncă, la libera alegere a muncii, la condiţii echitabile şi satisfăcătoare de muncă, precum şi la protecţia împotriva şomajului.

Din prevederile art. 53, alin. (1) din Constituție, rezultă că persoana *vătămată într-un drept **al său*** (s.i.) de o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri, este îndreptăţită să obţină recunoaşterea dreptului pretins, anularea actului şi repararea pagubei.

Din prevederile art. 20 din Codul administrativ rezultă: dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acțiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanțele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

Din prevederile art. 207, alin. (2), lit. e) Cod administrativ, rezultă că acțiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special cînd: reclamantul nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art. 17.

Conform art. 39 din Codul administrativ, controlul judecătoresc al activității administrative este garantat şi nu poate fi îngrădit. Orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art.17 sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanței de judecată competente.

În art. 17 se dă noțiunea dreptului vătămat, în sens material, iar noțiunea „revendică încălcarea” din dispozițiile normelor art. 189 și art. 207 alin. (1) lit. e) Cod administrativ, relevă un aspect procesual și se referă la dreptul reclamantului de a înainta acțiunea în contencios administrativ.

Prin urmare, reclamantul are dreptul de a sesiza instanța ori de câte ori, dintr-o analiză sumară a circumstanțelor – inclusiv a conținutului cererii, a actelor administrative contestate și a documentelor din dosar – reiese o posibilă atingere adusă unui drept subiectiv. Această probabilitate este prezumată atunci când persoana este destinatarul unui act administrativ individual cu caracter defavorabil sau are calitatea de terț afectat.

Așadar, noțiunea de „revendicare a încălcării” nu se confundă cu cea de „vătămare a dreptului”: prima fundamentează dreptul procesual de a acționa în instanță, iar a doua trebuie dovedită în cadrul fondului cauzei. Stabilirea vătămării este, așadar, o chestiune de fond și nu o condiție preliminară pentru accesul la justiție, în acord cu prevederile art. 6 din CEDO, art. 20 din Constituția Republicii Moldova și art. 39 din Codul administrativ.

În acest context, instanța reține că reclamanta S.A. „Succes” invocă existența unui drept vătămat, în sensul art. 17 din Codul administrativ, susținând că refuzul autorității publice de a finaliza procedura de privatizare și de a încheia contractul de vânzare-cumpărare a terenului litigios îi afectează în mod direct sfera drepturilor și intereselor sale patrimoniale.

Prin urmare, instanța constată că este întrunită și condiția prevăzută de art. 39 din Codul administrativ privind revendicarea vătămării unui drept prin activitatea administrativă contestată.

Cu privire la argumentul pârâtei referitor la indicarea necorespunzătoare a pârâtului, instanța reține că, într-adevăr, potrivit cadrului normativ aplicabil, Primarul general al

municipiului Chișinău constituie autoritatea executivă, în timp ce Primăria municipiului Chișinău reprezintă structura funcțională care asistă primarul în exercitarea atribuțiilor sale legale. Prin urmare, din punct de vedere strict juridic, acestea nu pot fi asimilate în ceea ce privește statutul lor de autoritate publică.

Totodată, instanța apreciază că această distincție nu este de natură să atragă, în circumstanțele prezentei cauze, inadmisibilitatea acțiunii, deoarece din conținutul cererii de chemare în judecată rezultă cu suficientă claritate că reclamanta contestă refuzul autorității administrației publice municipale de a finaliza procedura de privatizare a terenului și solicită obligarea acesteia la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, iar procedura administrativă aferentă solicitării reclamantei a fost realizată prin intermediul Primăriei municipiului Chișinău, în cadrul competențelor exercitate de autoritățile administrației publice municipale.

Astfel, se reține că Primăria municipiului Chișinău, în calitate de structură funcțională, nu poate fi privită în mod izolat de autoritatea publică pe care o asistă, aceasta constituind mecanismul administrativ prin intermediul căruia sunt pregătite, examinate și puse în executare actele și măsurile ce țin de competența Primarului general. De altfel, însăși pârâta a examinat cererea reclamantei, a emis răspunsul contestat și a prezentat instanței o poziție procesuală asupra fondului pretențiilor, fără a exista o incertitudine reală cu privire la autoritatea publică vizată de raportul juridic litigios.

Prin urmare, instanța de judecată apreciază că indicarea în cererea de chemare în judecată a „Primăriei municipiului Chișinău", în locul denumirii autorității publice competente, constituie o imprecizie de ordin formal în identificarea subiectului pasiv al raportului procesual, care, în circumstanțele speței, nu este suficientă pentru a conduce la inadmisibilitatea acțiunii. Aceasta cu atât mai mult cu cât autoritatea publică competentă și natura raportului juridic dedus judecății pot fi determinate fără echivoc din conținutul cererii, al activității administrative contestate și al materialelor cauzei.

În aceste condiții, critica pârâtei privind indicarea „Primăriei municipiului Chișinău" în calitate de pârât urmează a fi apreciată ca neîntemeiată sub aspectul consecinței juridice invocate, respectiv inadmisibilitatea acțiunii.

Alte motive de inadmisibilitate a acțiunii în baza art.207 Cod administrativ, la caz lipsesc.

Astfel, acțiunea este admisibilă.

Temeinicia acţiunii.

Examinînd acţiunea depusă, audiind explicaţiile participanţilor la proces şi analizînd probele administrate, în contextul corelării acestora şi în raport cu prevederile legale aplicabile, instanţa de judecată, ajunge la concluzia că acţiunea formulată este întemeiată şi pasibilă de a fi admisă, din următoarele motive.

În conformitate cu prevederile art. 20, alin. (1) din Codul administrativ, dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acțiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanțele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

Conform art. 189, alin. (1) din Codul administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ.

În conformitate cu prevederile art. 219, alin. (1) Cod administrativ, instanţa de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți.

Din prevederile art. 224, alin. (1) Cod administrativ rezultă că examinînd acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri:

a) în baza unei acțiuni în contestare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual, precum și o eventuală decizie de soluționare a cererii prealabile, dacă acestea sînt ilegale și prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale;

b) în baza unei acțiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă și obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenției reclamantului de emitere a actului este întemeiată;

c) în baza unei acțiuni în realizare, obligă la acțiune, tolerare sau inacțiune, dacă o astfel de pretenție a reclamantului este întemeiată;

d) în baza unei acțiuni în constatare, constată existența sau inexistența 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 acțiuni 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 acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit. a)–e).

În procesul examinării cauzei, s-a constatat că prin Decizia nr. 3/32-5 din 19 mai 2015 a Consiliului Municipal Chișinău, a fost acceptată vânzarea terenului cu nr. cadastral *****, aferent imobilelor de pe str. Cetatea Albă nr. 17, la prețul normativ de ***** lei, iar S.A. „Succes” a fost obligată să achite arenda până la intrarea în vigoare a contractului și să încheie contractul de vânzare-cumpărare, cu achitarea prețului integral și autentificarea notarială (f.d. 9-11).

În executarea Deciziei, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a emis la 26 aprilie 2019 factura nr. 381, în sumă de ***** lei, iar prin Dispoziția de plată nr. 131 din aceeași dată s-a confirmat achitarea prețului de către S.A. „Succes” (f.d. 33-35)

Cu toate acestea, contractul de vânzare-cumpărare nu a fost încheiat, din motive neimputabile reclamantei.

La datele de 10 și 29 iulie 2019, reclamanta s-a adresat Primăriei municipiului Chișinău cu cereri de informare privind motivele neîncheierii contractului.

Prin Avizul din 14 august 2019, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a comunicat că Decizia nr. 3/32-5 nu poate fi executată deoarece, la 7 iulie 2015, S.A. „Termoelectrica” a fost înregistrată ca proprietar al încăperii „002” din imobilul „01” amplasat pe terenul aferent, dreptul de privatizare aparținând ambilor proprietari conform cotelor-părți (f.d. 12)

Ulterior, prin răspunsul nr. 06-111/4389/19 din 16.06.2021, emis ca urmare a cererii din 28.04.2021 privind eliberarea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent imobilului din str. Cetatea Albă, nr. 17, în vederea executării Deciziei CMC nr. 3/32-5 din

19.05.2015, autoritatea a comunicat reclamantei că aceasta nu poate fi executată, întrucât, la data de 07.07.2015, S.A. „Termoelectrica” a fost înregistrată în calitate de proprietar al încăperii nr. 002 din imobilul nr. 01, amplasat pe terenul cu nr. cadastral *****. Totodată, autoritatea a indicat că dreptul de privatizare a terenului aparține ambilor proprietari, proporțional cotelor-părți, și a solicitat reclamantei să stabilească împreună cu S.A. „Termoelectrica” cotele-părți în construcția respectivă și să prezinte acordul corespunzător, în vederea încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent în limita cotei ce îi revine (f.d. 13)

La 21 octombrie 2024, S.A. „Succes” a depus către Primăria municipiului Chișinău cererea denumită „notificare” nr. 3/1-2534, prin care a solicitat semnarea contractului de vânzare-cumpărare a terenului litigios (f.d. 36-37).

Prin răspunsul nr. 2-03/1-2534 din 14 noiembrie 2024, autoritatea publică pîrîtă a informat reclamanta că, potrivit cadrului normativ și registrului bunurilor imobile, terenul poate fi supus delimitării în corespundere cu prevederile legale, dreptul de privatizare aparținând ambilor proprietari (f.d. 38).

Instanța de judecată relevă că la baza statului de drept, consacrat de art. 1 alin. (3) din Constituţie, stă *principiul legalităţii* **şi** *supremaţiei dreptului*.

Legalitatea, ca principiu de bază al statului de drept, presupune conformitatea normelor juridice cuprinse în diverse acte normative cu normele juridice superioare ca forță juridică, iar toate acestea, cu normele constituționale (art. 7 din Constituție), precum și cu tratatele internaționale la care Republica Moldova este parte (art. 4, alin. (2) și art. 8 din Constituție).

În domeniul dreptului administrativ, legalitatea, ca principiu de bază al statului de drept, presupune conformitatea actului administrativ cu normele superioare, care stabilesc condiţii privind adoptarea sau emiterea lor cuprinse în actele legislative. Importanţa principiului legalităţii presupune ca legea să fie respectată, această exigenţă existând nu doar pentru indivizi, dar în mod egal şi pentru autorităţile publice şi private.

În măsura în care legalitatea vizează actele administrative emise de către autoritățile publice, exigenţa este ca acestea să acţioneze în strictă conformitate cu actele legislative, în limita competenței și atribuţiilor care le-au fost conferite și cu respectarea procedurii reglementate de lege.

Art. 21 din Codul administrativ, intitulat ”Legalitatea” consacră principiul legalității ca fiind un principiu comun atît procedurii administrative, cît și procedurii contenciosului administrativ, statuînd că:

(1) Autoritățile publice și instanțele de judecată competente trebuie să acționeze în conformitate cu legea și alte acte normative.

(2) Exercitarea atribuțiilor legale nu poate fi contrară scopului pentru care acestea au fost reglementate.

(3) Autoritățile publice și instanțele de judecată competente nu pot dispune limitarea exercitării drepturilor și a libertăților persoanelor decît în cazurile și în condițiile expres stabilite de lege.

Instanța de judecată relevă că principiul legalității poate fi analizat în două sensuri:

- *formal*, și
- *material*.

Legalitatea activității administrative se referă deopotrivă atît la *aspectul formal* (acționarea autorităților publice în limitele competenței și atribuţiilor care le-au fost conferite

și cu respectarea procedurii administrative reglementate de lege), cît și *aspectul material* (acționarea autorităților publice în strictă conformitate cu actele legislative de nivel superior).

Se reiterează că, în speță, acțiunea formulată de societatea reclamantă se circumscrie acțiunii în realizare, în sensul art. 206 alin. (1) lit. c) și art. 224 alin. (1) lit. c) din Codul administrativ al Republicii Moldova, fiind susceptibilă de examinare în contencios administrativ.

Această calificare rezultă din natura pretențiilor formulate de reclamantă, obiectul litigiului constând în verificarea legalității răspunsului nr. 2-03/1-2534 din 14 noiembrie 2024, emis de Primăria mun. Chișinău în urma examinării solicitării acesteia, precum și în obligarea autorității publice la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral *****, aferent bunurilor imobile din str. Cetatea Albă, nr. 17, mun. Chișinău, cu suprafața de ***** ha, la prețul normativ de ***** lei.

Prin răspunsul contestat, autoritatea publică pîrîtă a refuzat încheierea contractului solicitat, invocând, în esență, faptul că, ulterior adoptării Deciziei CMC nr. 3/32-5 din 19.05.2015, S.A. „Termoelectrica" a dobândit dreptul de proprietate asupra unei încăperi din construcția amplasată pe terenul litigios, motiv pentru care, în opinia autorității, dreptul de privatizare a terenului ar reveni ambilor proprietari, conform cotelor-părți. Totodată, autoritatea a indicat necesitatea stabilirii cotelor-părți în construcția respectivă și a prezentării actelor corespunzătoare.

În aceste condiții, se constată că răspunsul contestat nu reprezintă o simplă omisiune administrativă, ci constituie o manifestare expresă de voință a autorității publice, prin care aceasta a soluționat solicitarea reclamantei și a refuzat realizarea acțiunii solicitate. Prin urmare, acesta este susceptibil de control judecătoresc în cadrul contenciosului administrativ, sub aspectul legalității și temeiniciei refuzului.

În consecință, instanța urmează să verifice dacă autoritatea publică a respectat principiul legalității în soluționarea solicitării reclamantei, atât sub aspect formal, prin respectarea procedurii administrative și a obligațiilor legale ce îi reveneau, cât și sub aspect material, prin aprecierea corectă și completă a circumstanțelor de fapt și aplicarea corespunzătoare a normelor de drept care au stat la baza refuzului de a încheia contractul de vânzare-cumpărare a terenului litigios.

I. Referitor la respectarea de către autoritatea publică pîrîtă a aspectului *formal* a principiului legalității, instanța de judecată relevă că legalitatea formală sau procedurală asigură desfășurarea unei proceduri administrative echitabile pentru cetățeni, iar Codul administrativ reglementează anumite garanții procedurale care au menirea de a garanta dreptul la o bună administrare prin desfășurarea unei proceduri administrative echitabile de către autoritățile publice.

Implicit, desfășurarea unei proceduri administrative de către autoritățile publice cu desconsiderarea garanțiilor procedurale reglementate de Codul administrativ în Cartea a doua, are ca efect nu doar încălcarea drepturilor procedurale ale participanților la procedura administrativă, ci afectează însăși substanța dreptului subiecților de drept la o procedură administrativă echitabilă, aceasta devenind una inechitabilă.

Din prevederile art. 11, alin. (1) și (2) Cod administrativ rezultă că actele administrative individuale pot fi:

a) acte defavorabile – actele care impun destinatarilor lor obligații, sancțiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat;

b) acte favorabile – actele care creează destinatarilor săi un beneficiu sau un avantaj de orice fel.

(2) Destinatarul unui act administrativ individual este doar persoana către care actul administrativ se îndreaptă. Terții, ale căror drepturi sînt afectate de actul administrativ individual, nu sînt destinatarii acestuia.

În acest context, instanța reține că beneficiarul măsurilor administrative solicitate în prezenta cauză este S.A. „Succes", întrucât demersurile acesteia sunt îndreptate spre finalizarea procedurii de privatizare a terenului litigios prin încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Astfel, prin solicitarea adresată autorității publice, reclamanta urmărește valorificarea dreptului și a interesului său legitim de a dobândi în proprietate terenul aferent bunurilor imobile deținute, în condițiile stabilite prin Decizia CMC nr. 3/32-5 din 19.05.2015 și după achitarea prețului normativ stabilit. În consecință, refuzul autorității publice de a încheia contractul solicitat afectează în mod direct situația juridică a reclamantei, împiedicând-o să finalizeze procedura de privatizare și să își valorifice prerogativa pretinsă de dobândire a dreptului de proprietate asupra terenului.

Prin urmare, raportul juridic administrativ dedus judecății o privește în mod direct pe S.A. „Succes", în calitate de persoană care a solicitat întreprinderea măsurii administrative, iar refuzul contestat reprezintă o măsură defavorabilă acesteia, susceptibilă de a fi supusă controlului judecătoresc.

Din prevederile art. 44, alin. (1) Cod administrativ rezultă că sînt participanți la procedura administrativă: autoritatea publică, orice persoană fizică și juridică care a solicitat inițierea procedurii sau în privința căreia procedura a fost inițiată, precum și orice altă persoană atrasă de autoritatea publică în procedura administrativă.

Totodată, art. 44, alin. (3) Cod administrativ stabilește în mod imperativ faptul că autoritatea publică este obligată să atragă în procedura administrativă, din oficiu sau la cerere, persoanele ale căror drepturi pot fi afectate prin procedura administrativă. Dacă are cunoștință despre astfel de persoane, autoritatea publică le informează despre inițierea sau desfășurarea procedurii administrative.

În speță, raportat la natura procedurii administrative și la obiectul acesteia, nu se constată o afectare efectivă, la momentul desfășurării procedurii administrative, a drepturilor unor terțe persoane, subzistând însă o eventuală posibilitate de afectare a acestora prin măsura administrativă solicitată de reclamantă.

Articolul 205 din Codul administrativ stabilește cadrul legal privind participarea terților în procesul de contencios administrativ, prevăzând că instanța de judecată poate atrage în proces, din oficiu sau la cerere, persoanele ale căror drepturi sunt afectate de litigiul dedus judecății.

Totodată, alin. (2) al aceluiași articol prevede că, în situația în care un terț participă la raportul juridic litigios în așa mod încât hotărârea instanței ar putea interveni direct asupra drepturilor sale, acesta urmează a fi atras obligatoriu în proces.

În acest context, se reține că S.A. „Termoelectrica" a fost atrasă în proces în calitate de terț prin Încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, din 27 februarie 2025, întrucât

aceasta deține un drept de proprietate asupra unei încăperi amplasate în construcția situată pe terenul litigios.

Soluția asupra pretenției reclamantei privind obligarea autorității publice la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului poate avea incidență asupra situației juridice a societății terțe, inclusiv sub aspectul exercitării drepturilor sale asupra bunului imobil și al accesului la acesta.

Prin urmare, participarea S.A. „Termoelectrica" în calitate de terț este justificată de legătura directă dintre dreptul acesteia asupra bunului amplasat pe terenul litigios și obiectul raportului juridic dedus judecății, fără ca această împrejurare să determine, prin ea însăși, existența unui drept de proprietate asupra terenului sau să substituie autoritatea publică în raportul juridic administrativ litigios.

Din prevederile art. 70, alin. (1) și (2) Cod administrativ rezultă:

(1) Dacă inițiază o procedură administrativă din oficiu, autoritatea publică informează în scris participanții despre aceasta în decursul unui termen rezonabil.

(2) Dacă inițiază o procedură administrativă la cerere și la procedură participă și alte persoane, autoritatea publică îi informează în scris, în decursul unui termen rezonabil, despre procedura inițiată.

În prezenta speță, procedura administrativă a fost demarată la cererea societății reclamante, iar actele emise în cadrul acesteia i-au fost comunicate în modul corespunzător. Deși dosarul nu conține dovezi explicite privind notificarea efectivă, reclamanta nu a contestat modul de comunicare, ceea ce sugerează că obligația legală de informare a fost respectată corespunzător.

Din prevederile art. 94, alin. (1) și (2) Cod administrativ, rezultă:

(1) Înainte de emiterea unui act administrativ individual defavorabil pentru un participant sau înainte de respingerea unui act administrativ individual favorabil, participantul are dreptul să fie audiat în legătură cu faptele și circumstanțele relevante pentru actul ce urmează a fi emis.

(2) Audierea poate fi făcută verbal sau în scris.

În speță, se constată că, anterior emiterii refuzului contestat, autoritatea publică nu a procedat la audierea directă a reclamantei în sensul art. 94 din Codul administrativ. Totuși, din materialele cauzei rezultă că S.A. „Succes" a avut posibilitatea efectivă de a-și expune poziția, de a prezenta argumente și înscrisuri relevante, iar autoritatea publică a examinat demersurile formulate și a comunicat reclamantei poziția sa printr-un răspuns motivat.

Prin urmare, instanța apreciază că reclamantei i-a fost asigurată posibilitatea de a participa la procedura administrativă și de a-și valorifica drepturile procedurale, inclusiv prin formularea argumentelor și prezentarea probelor în susținerea solicitării sale.

Potrivit art. 123 din Codul administrativ, anumite vicii de formă și procedură ale actelor administrative individuale pot fi remediate până la finalizarea dezbaterilor judiciare în prima instanță, inclusiv prin efectuarea ulterioară a audierii sau completarea motivării actului administrativ.

În circumstanțele speței, eventualul viciu constând în neefectuarea unei audieri formale prealabile nu a împiedicat reclamanta să-și exercite efectiv drepturile procedurale, aceasta având posibilitatea deplină de a-și prezenta poziția, argumentele și probele atât în procedura administrativă, cât și în fața instanței de judecată.

În consecință, se constată că, sub aspect formal-procedural, activitatea administrativă contestată nu este afectată de un viciu care, prin natura și consecințele sale, să justifice anularea refuzului contestat, urmând ca legalitatea acestuia sub aspect material să fie apreciată în raport cu circumstanțele de fapt și normele juridice aplicabile.

II. Referitor la respectarea de către autoritatea publică pârâtă a dimensiunii *materiale* a principiului legalității, instanța reține că verificarea legalității și temeiniciei conduitei administrative contestate presupune examinarea acesteia prin raportare la normele de drept material incidente raportului juridic litigios.

În acest sens, pentru a aprecia dacă refuzul autorității și măsurile administrative contestate sunt conforme exigențelor legale, instanța va analiza circumstanțele de fapt stabilite în cauză în coroborare cu dispozițiile legale aplicabile speței, urmând să verifice dacă autoritatea publică a acționat în limitele competențelor sale și cu respectarea scopului urmărit de lege.

Conform art. 220, alin. (1) Cod administrativ, obținerea probelor în procedura contenciosului administrativ are loc conform art. 87-93, iar potrivit art.221 alin.(1) al aceluiași act normativ, autoritățile publice sunt obligate să prezinte instanței de judecată, concomitent cu referința, dosarele administrative. La solicitarea instanței de judecată, autoritățile publice sunt obligate să prezinte suplimentar și alte documente pe care le dețin, inclusiv cele electronice, și să acorde informații.

Art. 93 Cod administrativ stabileşte sarcina probaţiunii, fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretenţia. Prin derogare de la prevederile alin. (1), *fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale*. Reglementări suplimentare sau derogatorii sunt admisibile doar în baza prevederilor legale.

Conform prevederilor art. 46 alin. (1) din Constituţia Republicii Moldova dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului sînt garantate.

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

În temeiul prevederilor art. 509 alin. (2)-(4) Cod Civil, dreptul de proprietate se poate dobîndi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărîre judecătorească atunci cînd aceasta este translativă de proprietateca efect al dobîndirii cu bună-credință. *În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobîndi prin efectul unui act administrative* (s.i.). Prin lege se pot reglementa şi alte moduri de dobindire a dreptului de proprietate.

În acord cu articolul 510 alin. (2) Codul Civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Din materialele cauzei și datele Registrului bunurilor imobile rezultă că S.A. „Succes” deține dreptul de proprietate asupra construcției cu numărul cadastral 0100106.180.01, amplasată pe terenul cu numărul cadastral 0100106.180. Dreptul de proprietate asupra construcției a fost înregistrat în temeiul Adeverinței de privatizare nr. 934/03 din 18.05.2000, al Deciziei privind formarea bunului imobil nr. 190 din 17.09.2001, precum și al altor acte indicate în Registrul bunurilor imobile (f.d. 22-24).

Totodată, în capitolul III „Grevarea drepturilor patrimoniale” al Registrului bunurilor imobile, la data de 31.07.2013 a fost înregistrat dreptul de arendă al S.A. „Succes” asupra

terenului cu numărul cadastral 0100106.180, în temeiul contractului de arendă nr. 6120/2013 din 10.04.2013 (f.d. 23). Prin urmare, la momentul inițierii procedurii de privatizare, reclamanta deținea atât dreptul de proprietate asupra construcției amplasate pe teren, cât și un drept de folosință asupra terenului, în temeiul contractului de arendă.

Ulterior, prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/32-5 din 19.05.2015 „Cu privire la privatizarea terenului din str. Cetatea Albă, nr. 17, aferent obiectivelor private ale S.A. „Succes", Consiliul municipal Chișinău a acceptat vânzarea către S.A. „Succes" a terenului cu numărul cadastral *****, aferent imobilelor din str. Cetatea Albă, nr. 17, cu suprafața de ***** ha, la prețul normativ de ***** lei, conform planului-anexă (f.d. 9–11).

Pe de altă parte, din datele Registrului bunurilor imobile rezultă că, la data de 07.07.2015, *ulterior* adoptării Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 3/32-5 din 19.05.2015, S.A. „Termoelectrica" a dobândit și a înregistrat dreptul de proprietate asupra încăperii nr. 002, cu numărul cadastral 0100106.180.07.002, amplasată în construcția cu numărul cadastral 0100106.180.01, situată pe terenul cu numărul cadastral 0100106.180 (f.d. 25). Dreptul de proprietate a fost înregistrat în temeiul actului de transmitere-primire nr. MF/04 din 12.12.2015 și al Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1 din 21.11.2014.

Prin urmare, la data adoptării deciziei de privatizare din 19.05.2015, S.A. „Succes" figura ca proprietar al construcției amplasate pe teren și titular al dreptului de arendă asupra terenului, iar ulterior, peste aproximativ două luni, la 07.07.2015, a fost înregistrat și dreptul de proprietate al S.A. „Termoelectrica" asupra unei încăperi din construcția respectivă.

Această succesiune a înscrierilor în Registrul bunurilor imobile prezintă relevanță pentru aprecierea legalității refuzului autorității publice de a încheia contractul de vânzare-cumpărare exclusiv cu S.A. „Succes", precum și pentru stabilirea efectelor juridice pe care înregistrarea ulterioară a dreptului S.A. „Termoelectrica" le produce asupra executării Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 3/32-5 din 19.05.2015.

Potrivit art. 3 alin. (2) din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, în redacția în vigoare la data adoptării Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 3/32-5 din 19.05.2015, vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică se realiza în condițiile și prin procedura stabilită de lege.

Conform art. 4 alin. (2) din aceeași lege, vânzarea-cumpărarea terenurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se efectua de către autoritățile administrației publice locale, la decizia consiliului respectiv. Totodată, potrivit alin. (5) al aceluiași articol, după adoptarea deciziei privind vânzarea terenului, primarul urma să examineze cererea cumpărătorului, să aprobe planul geometric, să determine prețul terenului și să încheie contractul de vânzare-cumpărare, iar potrivit alin. (6), dreptul de proprietate asupra terenului se dobândea la momentul înregistrării acestuia în Registrul bunurilor imobile.

Relevant speței este și art. 4 alin. (9) din Legea nr. 1308/1997, potrivit căruia vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate publică aferente obiectivelor privatizate sau supuse privatizării, precum și celor aferente obiectivelor private, se efectua la prețul normativ al pământului, în condițiile prevăzute de lege.

În aplicarea prevederilor legale menționate, prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/32-5 din 19.05.2015 „Cu privire la privatizarea terenului din str. Cetatea Albă, nr. 17, aferent obiectivelor private ale S.A. „Succes" s-a acceptat vânzarea către S.A. „Succes" a terenului cu numărul cadastral *****, aferent imobilelor din str. Cetatea Albă, nr. 17, cu suprafața de ***** ha, la prețul normativ de ***** lei, conform planului-anexă.

Prin aceeași decizie, autoritatea publică a stabilit în mod expres condițiile realizării vânzării-cumpărării, obligând reclamanta să achite prețul terenului într-o singură tranșă și să încheie cu Primăria municipiului Chișinău contractul de vânzare-cumpărare, cu autentificarea notarială a acestuia. Totodată, prin pct. 3.6 din decizie, S.A. „Succes” a fost obligată să asigure accesul liber al serviciilor municipale la rețelele tehnice amplasate pe teren, iar prin pct. 5 a fost instituită o servitute, conform planului-anexă, în vederea asigurării accesului liber, inclusiv a trecerii pe calea de acces comună.

Prin urmare, se reține că, prin actul administrativ menționat, autoritatea publică a determinat atât obiectul și prețul tranzacției, cât și modalitatea de realizare a acesteia și măsurile necesare pentru protejarea drepturilor și intereselor aferente terenului și bunurilor amplasate pe acesta.

În executarea deciziei, la 26.04.2019, Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a emis factura nr. 381, în cuantum de ***** lei, sumă care a fost achitată integral de S.A. „Succes” prin ordinul de plată nr. 131 din aceeași dată. Potrivit avizului nr. 03/1-082265 din 14.08.2019, suma respectivă a fost încasată în veniturile bugetului municipal Chișinău, la capitolul „realizarea terenurilor”.

Cu toate acestea, autoritatea publică pîrîtă a apreciat ulterior că Decizia CMC nr. 3/32-5 din 19.05.2015 nu mai poate fi executată, invocând înregistrarea, la 07.07.2015, a dreptului de proprietate al S.A. „Termoelectrica” asupra încăperii nr. 002 din imobilul amplasat pe terenul litigios. În acest context, autoritatea a susținut că dreptul asupra terenului ar urma să fie exercitat de ambii proprietari și a propus reclamantei stabilirea cotelor-părți împreună cu S.A. „Termoelectrica”, în vederea încheierii unui contract aferent cotei-părți pretinse.

Instanța constată însă că această motivare nu este suficientă pentru a justifica neexecutarea deciziei administrative și refuzul finalizării procedurii de vânzare-cumpărare.

La caz, apariția ulterioară a dreptului de proprietate al S.A. „Termoelectrica” asupra încăperii nr. 002 nu a determinat, prin ea însăși, anularea sau modificarea Deciziei CMC nr. 3/32-5 din 19.05.2015. Aceasta din urmă fusese adoptată anterior și stabilise în mod concret terenul care urma să fie vândut, suprafața, prețul și condițiile tranzacției. Autoritatea publică pîrîtă nu a demonstrat existența unui act administrativ ulterior prin care această decizie să fi fost revocată, anulată sau modificată.

Aderent, se reține că dreptul de proprietate al S.A. „Termoelectrica” asupra încăperii amplasate pe teren nu constituie, în sine, un impediment juridic absolut pentru transmiterea dreptului asupra terenului, în condițiile în care drepturile titularului construcției pot fi protejate prin instituirea unor drepturi reale corespunzătoare, la caz, dreptul de superficie și dreptul de servitute. În prezenta cauză, această posibilitate nu a rămas una abstractă.

Astfel, în anul 2023, la solicitarea S.A. „Succes”, au fost efectuate lucrări cadastrale asupra terenului litigios. Potrivit Actului de stabilire a limitei părții din teren din 28.06.2023, suprafața de ***** ha înscrisă în Registrul bunurilor imobile corespunde suprafeței determinate în urma măsurărilor efectuate în teren. Totodată, au fost identificate construcțiile amplasate pe teren, inclusiv încăperea nr. 002, proprietatea S.A. „Termoelectrica”, precum și rețelele termoenergetice exploatate de aceasta (f.d. 39-52).

În vederea protejării drepturilor S.A. „Termoelectrica” și asigurării accesului la rețelele respective, lucrările cadastrale au prevăzut delimitarea unor porțiuni distincte de teren destinate instituirii servituților. Astfel, porțiunea P1, cu suprafața de 0,0313 ha, a fost

identificată pentru servitutea de trecere și deservire a rețelelor edilitare, iar porțiunea P2, cu suprafața de 0,0440 ha, pentru servitutea de deservire a rețelelor edilitare.

Prezintă relevanță faptul că actul de stabilire a limitei părții din teren și planurile geometrice întocmite în cadrul lucrărilor cadastrale au fost semnate de reprezentanții S.A. „Succes", S.A. „Termoelectrica" și ai autorității publice competente.

Din conținutul acestora rezultă că S.A. „Termoelectrica" a acceptat hotarele stabilite și soluția tehnică propusă, solicitând, în esență, garantarea accesului la rețelele termoenergetice, coordonarea prealabilă a eventualelor lucrări de construcție, reconstrucție sau amenajare și respectarea zonei de servitute (f.d. 48 verso)

Prin urmare, se constată că, ulterior apariției dreptului S.A. „Termoelectrica", au fost identificate și acceptate mecanisme juridice și tehnice concrete pentru protejarea drepturilor acesteia, fără ca din materialele cauzei să rezulte că societatea terță ar fi pretins un drept de privatizare asupra întregului teren litigios sau că ar exista o incompatibilitate juridică între instituirea servituților și încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu S.A. „Succes".

În acest context, invocarea de către autoritatea publică a unei eventuale afectări a drepturilor S.A. „Termoelectrica" nu poate fi considerată suficientă, în lipsa indicării unei norme juridice concrete care să interzică transmiterea terenului în proprietatea reclamantei în condițiile protejării drepturilor titularului construcției prin superficie și servitute. Dimpotrivă, circumstanțele cauzei demonstrează existența unei soluții juridice apte să concilieze drepturile celor două societăți.

Mai mult ca atît, S.A. „Succes" și-a executat obligația pecuniară stabilită prin Decizia CMC nr. 3/32-5 din 19.05.2015, achitând integral prețul normativ al terenului, în cuantum de ***** lei. Suma a fost acceptată și încasată în bugetul municipal, fără ca ulterior să fie demonstrată restituirea acesteia către reclamantă. În aceste condiții, refuzul de a finaliza procedura de vînzare-cumpărare a terenului, întemeiat pe o circumstanță care putea fi soluționată prin instituirea unor dreptur reale limitate în favoarea titularului construcției, nu apare ca fiind justificat în raport cu conduita anterioară a autorității și cu propriul act administrativ.

Totodată, se reține că lucrările cadastrale efectuate în anul 2023 au fost prezentate autorității publice și conțineau soluții concrete privind delimitarea terenului și protejarea drepturilor S.A. „Termoelectrica". Cu toate acestea, autoritatea publică pîrîtă nu a demonstrat că a examinat efectiv aceste acte, că le-a infirmat concluziile ori că a stabilit existența unor impedimente juridice sau tehnice care să facă imposibilă finalizarea procedurii de vânzare-cumpărare.

În consecință, instanța apreciază că motivul invocat de Primăria municipiului Chișinău pentru refuzul încheierii contractului, la caz existența pe teren a unei încăperi aparținând S.A. „Termoelectrica" nu demonstrează o imposibilitate juridică obiectivă de executare a Deciziei CMC nr. 3/32-5 din 19.05.2015. Autoritatea publică nu a justificat de ce protejarea drepturilor societății terțe nu putea fi realizată prin instituirea și înscrierea servituților identificate în cadrul lucrărilor cadastrale.

Prin urmare, instanța constată că refuzul autorității publice pîrîte de a finaliza procedura de vânzare-cumpărare a terenului nu se întemeiază pe existența unui impediment juridic concret și demonstrat, ci pe o apreciere abstractă privind eventuala afectare a drepturilor terțului, deși aceste drepturi puteau fi protejate prin mijloace juridice corespunzătoare.

Menținerea refuzului în aceste circumstanțe perpetuează o neconcordanță între situația juridică stabilită prin Decizia CMC nr. 3/32-5 din 19.05.2015, obligațiile deja executate de reclamantă și situația reflectată ulterior în Registrul bunurilor imobile și în actele cadastrale întocmite pentru terenul litigios.

Din prevederile art. 55 din Constituție rezultă îndatorirea fundamentală ca orice persoană să își exercite drepturile şi libertăţile constituţionale cu bună-credinţă, fără să încalce drepturile şi libertăţile altora.

Art. 24 din Codul administrativ prevede:

(1) Participanții la procedura administrativă și procedura de contencios administrativ trebuie să își exercite drepturile și să își îndeplinească obligațiile cu bună-credință, fără a încălca drepturile procesuale ale altor participanți.

(2) Participantul care își exercită drepturile procesuale în mod abuziv și nu își îndeplinește obligațiile procesuale cu bună-credință răspunde potrivit legii pentru prejudiciile materiale și morale cauzate.

Din prevederile art. 10, alin. (1) Cod civil, rezultă că persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară.

Din prevederile art. 11, alin. (1) și (2) Cod civil, rezultă că buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic. În special, este contrar bunei-credințe ca o parte să acționeze în contradicție cu declarațiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declarații sau acel comportament.

Așadar, prin prisma prevederilor art. 11, alin. (2) Cod civil, instanța de judecată apreciază ca fiind contrar principiului bunei-credințe comportamentul autorității publice locale, care anterior prin adoptarea Deciziei nr. 3/32-5 din 19.05.2015 a acceptat vînzarea terenului aferent imobilelor din str. Cetatea Albă, 17, necesar utilizării în procesul tehnologic aferent obiectivelor private (administrativ și depozit) ale S.A. ”Succes”, a acceptat plata prețului normativ de ***** lei de la S.A. ”Succes”, ca ulterior, sub pretexte care nu au nimic în comun cu realitatea juridică obiectivă să refuze încheierea contractului de vînzare-cumpărare a acestui teren, acţionînd prin aceasta în contradicţie cu declaraţiile pe care le-a făcut anterior și cu comportamentul exteriorizat în Decizia nr. 3/32-5 din 19.05.2015.

În consecință, instanța concluzionează că refuzul Primăriei municipiului Chișinău de a încheia cu S.A. „Succes” contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral *****, în condițiile stabilite prin Decizia CMC nr. 3/32-5 din 19.05.2015, nu este justificat sub aspect juridic, întrucât autoritatea publică pîrîtă nu a demonstrat existența unui impediment legal și obiectiv, care să împiedice executarea propriului act administrativ și finalizarea procedurii, cu respectarea concomitentă a drepturilor S.A. „Termoelectrica”.

Dreptul discreționar al autorității publice, reglementat de art. 16 alin. (1) din Codul administrativ, nu poate fi exercitat în mod arbitrar și nu conferă autorității publice libertatea de a se eschiva de la executarea propriilor acte administrative. Exercitarea acestei competențe trebuie să se realizeze în limitele și în scopul prevăzut de lege, cu respectarea principiilor legalității, proporționalității, bunei-credințe și motivării corespunzătoare a soluției adoptate.

În prezenta cauză, se constată că Primăria municipiului Chișinău nu a demonstrat existența unui impediment juridic obiectiv care să facă imposibilă executarea Deciziei CMC nr. 3/32-5 din 19.05.2015 și încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu S.A. „Succes”. Invocarea dreptului de proprietate al S.A. „Termoelectrica” asupra încăperii nr. 002 amplasate pe terenul litigios nu este, prin ea însăși, suficientă pentru a justifica refuzul, în condițiile în care pîrîtul nu a demonstrat existența unei incompatibilități juridice între transmiterea terenului și protejarea drepturilor titularului construcției.

Dimpotrivă, materialele cauzei atestă că, ulterior dobândirii dreptului de proprietate de către S.A. „Termoelectrica”, au fost identificate soluții juridice și tehnice concrete pentru protejarea drepturilor acesteia, inclusiv prin delimitarea porțiunilor de teren asupra cărora urmau să fie instituite servituți de trecere și de deservire a rețelelor edilitare. Aceste soluții au fost reflectate în actele cadastrale întocmite și au fost acceptate de reprezentanții S.A. „Termoelectrica”, S.A. „Succes” și ai autorității publice competente.

Prin urmare, autoritatea publică pîrîtă era obligată să examineze în mod efectiv aceste circumstanțe și să stabilească dacă soluțiile identificate permit executarea Deciziei CMC nr. 3/32-5 din 19.05.2015 cu respectarea drepturilor tuturor titularilor interesați. Simpla invocare a existenței unui bun imobil aparținând terțului, fără analiza posibilității de protejare a drepturilor acestuia prin instituirea drepturilor reale limitate corespunzătoare (superficie și servitute), nu constituie o justificare suficientă pentru refuzul de a finaliza procedura de vânzare-cumpărare.

În acest context, instanța de judecată reține că exercitarea dreptului discreționar presupune nu doar posibilitatea de a opta între mai multe soluții legale, ci și obligația autorității de a identifica și aplica soluția care corespunde scopului legii și asigură un just echilibru între interesele aflate în joc. În speță, autoritatea nu a demonstrat că a realizat o asemenea evaluare și nici că încheierea contractului ar fi generat o lezare efectivă și inevitabilă a drepturilor S.A. „Termoelectrica”.

Mai mult, conduita autorității publice pîrîte urmează a fi apreciată și prin prisma faptului că S.A. „Succes” și-a executat obligația principală stabilită prin Decizia CMC nr. 3/32-5 din 19.05.2015, achitând integral suma de ***** lei, reprezentând prețul normativ al terenului. Suma a fost acceptată și încasată în bugetul municipal, însă procedura nu a fost finalizată prin încheierea contractului.

În aceste condiții, pîrîtul nu putea invoca ulterior, în termeni generali, existența unor impedimente, fără să demonstreze în concret caracterul obiectiv și insurmontabil al acestora.

Potrivit art. 31 din Codul administrativ, actele administrative individuale și operațiunile administrative scrise trebuie să fie motivate. Totodată, conform art. 118 alin. (1)–(3) din același cod, motivarea trebuie să cuprindă considerentele de fapt și de drept care au determinat soluția autorității, iar în cazul exercitării dreptului discreționar trebuie să permită identificarea raționamentului în baza căruia autoritatea a ales soluția respectivă. În cazul unui act administrativ defavorabil, motivarea trebuie să reflecte, de asemenea, circumstanțele procedurii administrative și argumentele relevante prezentate de participanți.

Aceste exigențe nu sunt de natură pur formală. Motivarea trebuie să permită destinatarului și instanței să verifice dacă autoritatea a examinat efectiv situația individuală, dacă a identificat corect circumstanțele de fapt și dacă soluția adoptată are un suport juridic real și suficient.

Raportat la circumstanțele prezentei cauze, instanța constată că motivarea Primăriei municipiului Chișinău nu satisface aceste exigențe. Autoritatea s-a limitat, în esență, la invocarea existenței dreptului de proprietate al S.A. „Termoelectrica” asupra încăperii nr. 002 și la concluzia că terenul ar trebui privatizat de ambii titulari, fără a indica norma juridică concretă care ar institui o asemenea interdicție și fără a explica de ce această circumstanță împiedică, în mod obiectiv, executarea Deciziei CMC nr. 3/32-5 din 19.05.2015.

De asemenea, autoritatea publică pîrîtă nu a analizat în mod efectiv actele cadastrale întocmite în anul 2023 și soluțiile propuse prin acestea pentru protejarea drepturilor S.A. „Termoelectrica”. Nu a fost explicat de ce instituirea servituților identificate asupra porțiunilor P1 și P2 nu ar fi suficientă pentru asigurarea accesului la rețelele termoenergetice și pentru exercitarea drepturilor titularului încăperii nr. 002. Or, aceste circumstanțe erau esențiale pentru aprecierea posibilității de finalizare a procedurii de vânzare-cumpărare.

În consecință, instanța apreciază că motivarea refuzului este una formală și insuficientă, întrucât nu permite identificarea unei legături concrete între circumstanța invocată de autoritate și imposibilitatea juridică de încheiere a contractului. Invocarea generică a existenței unui alt titular al unui bun amplasat pe teren nu poate substitui demonstrarea unui impediment legal concret.

Totodată, autoritatea publică pîrîtă nu a demonstrat că S.A. „Termoelectrica” ar fi formulat o pretenție asupra terenului litigios sau că ar exista o procedură inițiată de aceasta în vederea dobândirii dreptului de proprietate asupra terenului. Dimpotrivă, din actele cadastrale rezultă că societatea terță a participat la stabilirea hotarelor și a soluției privind instituirea servituților, ceea ce confirmă existența unor mecanisme juridice apte să asigure protecția drepturilor sale.

În aceste circumstanțe, se constată că Primăria municipiului Chișinău nu a efectuat o examinare completă și individualizată a situației reclamantei și nu a justificat de ce, în condițiile executării obligației pecuniare și existenței unor soluții cadastrale acceptate de titularul construcției, procedura de vânzare-cumpărare nu putea fi finalizată.

Principiul bunei administrări impune autorității publice să examineze în mod efectiv circumstanțele relevante ale cauzei, să ia în considerare interesele legitime ale tuturor persoanelor afectate și să adopte o soluție proporțională cu scopul urmărit de lege.

În speță, autoritatea publică pîrîtă nu a demonstrat că a realizat această evaluare și că refuzul constituia măsura necesară și proporțională pentru protejarea drepturilor S.A. „Termoelectrica”.

Prin urmare, instanța concluzionează că refuzul contestat nu este suficient motivat nici sub aspect factual, nici sub aspect juridic, iar exercitarea dreptului discreționar de către autoritatea publică a depășit limitele unei aprecieri administrative rezonabile. Invocarea existenței dreptului S.A. „Termoelectrica” asupra încăperii nr. 002 nu justifică, în lipsa demonstrării unui impediment juridic concret, neexecutarea Deciziei CMC nr. 3/32-5 din 19.05.2015 și refuzul de a finaliza procedura de vânzare-cumpărare.

În aceste condiții, refuzul autorității apare ca fiind neîntemeiat, întrucât nu se bazează pe o imposibilitate juridică reală de executare a deciziei, ci pe o interpretare restrictivă și insuficient fundamentată a situației juridice create ulterior adoptării acesteia.

Această concluzie este cu atât mai justificată cu cât reclamanta și-a executat obligația pecuniară de achitare a prețului normativ, în termenul și cuantumul stabilit în decizie,

autoritatea publică a încasat prețul terenului, iar ulterior au fost identificate soluții concrete pentru protejarea drepturilor terțului și pentru asigurarea compatibilității acestora cu finalizarea procedurii de vânzare-cumpărare.

În acest context, instanța de judecată constată că încălcările invocate în prezenta acțiune se confirmă pe baza cadrului normativ aplicabil la data desfășurării procedurii administrative, astfel că revendicările reclamantei sunt întemeiate și urmează a fi admise integral.

Reieșind din considerentele expuse, instanța de judecată constată că răspunsul Primăriei municipiului Chișinău nr. 2-03/1-2534 din 14 noiembrie 2024, prin care S.A. „Succes" a fost refuzată în încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral *****, aferent bunurilor imobile din str. Cetatea Albă, nr. 17, mun. Chișinău, cu suprafața de ***** ha, la prețul normativ de ***** lei, este ilegal și urmează a fi anulat.

În consecință, ca efect al anulării actului administrativ individual defavorabil și în vederea restabilirii dreptului încălcat al reclamantei, se obligă Primăria municipiului Chișinău să încheie cu S.A. „Succes", IDNO 1003600035196, cu sediul în mun. Chișinău, str. Cetatea Albă, nr. 17, contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral *****, aferent bunurilor imobile din str. Cetatea Albă, nr. 17, mun. Chișinău, cu suprafața de ***** ha, la prețul normativ de ***** (patru sute cincizeci și trei mii cinci sute optzeci și cinci) lei, în condițiile stabilite prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/32-5 din 19 mai 2015.

Obligarea autorității publice la încheierea contractului de vânzare-cumpărare rezultă din faptul că, prin Decizia CMC nr. 3/32-5 din 19.05.2015, au fost deja determinate obiectul vânzării, suprafața și numărul cadastral al terenului, prețul normativ și condițiile principale ale tranzacției, iar S.A. „Succes" și-a executat obligația pecuniară prin achitarea integrală a prețului stabilit de autoritatea publică.

Existența drepturilor S.A. „Termoelectrica" asupra bunurilor amplasate pe teren nu constituie un impediment juridic obiectiv pentru încheierea contractului, drepturile acesteia urmând a fi protejate prin mecanismele juridice corespunzătoare, inclusiv prin servituțile identificate și acceptate în cadrul lucrărilor cadastrale.

În conformitate cu art. 224 Cod administrativ al Republicii Moldova, instanţa de judecată,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Se admite acțiunea în contencios administrativ înaintată de S.A. "Succes".

Se anulează actul administrativ individual defavorabil - Răspunsul Primăriei mun. Chișinău nr. 2-03/1-2534 din 14 noiembrie 2024 prin care s-a refuzat încheierea cu S.A. "Succes" a contractului de vînzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral *****, aferent bunurilor imobile din str. Cetatea Albă, nr. 17, mun. Chișinău, cu suprafața de ***** ha la preț normativ de ***** (patru sute cincizeci și trei mii cinci sute optzeci și cinci) lei.

Se obligă Primăria mun. Chișinău să încheie cu S.A. "Succes", IDNO: 1003600035196, cu sediul în mun. Chișinău, str. Cetatea Albă, 17, MD-2002, contract de vînzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral *****, aferent bunurilor imobile din str. Cetatea Albă, nr. 17, mun. Chișinău, cu suprafața de ***** ha, la preț normativ de ***** (patru sute cincizeci și trei mii cinci sute optzeci și cinci) lei.

Hotărîrea poate fi contestată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului.

Motivarea apelului se prezintă la instanţa de apel în termen de 30 de zile de la data comunicării hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la instanţa de judecată care a emis hotărârea contestată.

Președintele ședinței,
Judecătorul Gheorghe MÎȚU