Dosarul nr.3-3529/2024

HOTĂRÎRE
În numele legii

15 decembrie 2025

mun.Chişinău

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

Cu participarea:
Administratorului Gospodăriei Țărăneşti ,,Vornicescu Ion Sidor", Vornicescu Ion,
Avocatului reclamantului în baza mandatului din 10.04.2024, Slanina Cornel,
Reprezentantului pârâților în baza procurilor, Cozma Vitalie,

a judecat în ședință publică acțiunea de contencios administrativ intentată la cererea de chemare în judecată depusă de *Gospodăria Țărănească ,,Vornicescu Ion Sidor"* către Consiliul or.Sîngera și Primăria or.Sîngera privind obligarea actului administrativ individual,

c o n s t a t ă :

Aspecte de procedură.

La 16.07.2024, *reclamantul Gospodăria Țărănească ,,Vornicescu Ion Sidor"* a depus cerere de chemare în judecată împotriva *pârâtului* Consiliul or.Sîngera și Primăria or.Sîngera privind obligarea actului administrativ individual (f.d.5-7).

Potrivit fișei de repartizare, dosarul a fost repartizat judecătorului Veronica Jomiru - Niculița (f.d.1), iar prin încheierea din 26.07.2024 s-a dispus pregătirea cauzei pentru dezbateri judiciare (f.d.62).

Pretențiile și argumentele reclamantului

Prin cererea de chemare în judecată, reclamantul a solicitat:

-anularea răspunsului Primăriei or.Sîngera nr.305 din 19.03.2024 şi a deciziei cu privire la cererea prealabilă nr.718 din 24.06.2024;

-obligarea primarului or. Sîngera să emită borderoul de calcul al preţului de vânzare-cumpărare a terenului aferent nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,6043 ha, amplasat pe adresa mun. Chișinău, or. Sîngera, s. *****, str. *****2/5;

-obligarea Consiliului local al or.Sîngera să examineze cererile depuse de către G.T. "Vornicescu Ion Sidor" la prima şedință a consiliului după intrarea în vigoare a hotărârii

judecătorești şi să emită o decizie privind vânzarea terenului agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,6043 ha, amplasat pe adresa mun.Chişinău, or.Sîngera, s.*****, str.*****2/5, care este aferent construcției „Depozit de păstrare a cerealelor", cu numărul cadastral *****.01, ce aparține cu drept de proprietate GȚ „Vornicescu Ion Sidor”.

În motivarea pretențiilor sale a indicat că potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, Primăria or. Sîngera este proprietar al terenului agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0.6043 ha, iar G.T. „Vornicescu Ion Sidor”, reprezentată de Vornicescu Ion, este proprietarul construcţiei (nefinalizate) cu numărul cadastral *****.01, cu suprafața de 1180.8 m.p., amplasată pe adresa mun. Chișinău, or. Sîngera, s. *****, str. *****.

La 13.02.2024 a fost depusă o cerere către Primăria or. Sîngera, prin care a solicitat cumpărarea terenului agricol cu numărul cadastral *****, de către G.T. "Vornicescu Ion Sidor”, cu sediul pe adresa mun. Chişinău, s. *****, str. Dimitrie Cantemir 5,

Potrivit procesului-verbal a Consiliului or.Sîngera din 29.02.2024, n-a fost propusă pe ordinea de zi chestiunea examinării cererii depuse la data de 13.02.2024 de către G.T. "Vornicescu Ion Sidor” privind cumpărarea terenului agricol sus menționat.

Din cauză că nu s-a pus pe ordinea de zi cererea menționată, Consiliul nu a decis cu privire la această chestiune, ci a făcut trimitere în textul procesului-verbal doar la decizia nr.4/46 a Consiliului din 25.09.2018, prin care s-a acceptat inițial cererea lui G.Ţ. "Vornicescu Ion Sidor” privind cumpărarea terenului, iar ulterior din motiv că secretarul Consiliului nu a contrasemnat decizia menționată, s-a solicitat reexaminarea acesteia.

Ulterior, la 11.12.2018, în rezultatul dezbaterilor asupra proiectului de decizie privind vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente obiectivelor și fiind supus votării, acesta nu a întrunit numărul necesar de voturi și respectiv nu a fost adoptată o decizie în acest sens.

Remarcă reclamantul că în cadrul examinării cererii din 13.02.2024 atât secretara consiliului urma să pregătească materialele pe marginea subiectului de cumpărare a terenului agricol menționat de către G.Ţ. "Vornicescu Ion Sidor”, cât şi primarul sau consilierii urmau să includă acest subiect în ordinea de zi întru a fi pus în dezbateri, fapt ce nu a avut loc.

Mai mult, prin răspunsul Primăriei or.Sîngera nr.305 din 19.03.2024, G.T. "Vornicescu Ion Sidor” a fost informat că Vornicescu Ion a fost prezent la şedința Consiliului local din data de 29.02.2024, personal cunoaște rezultatul examinării cererii vizate", însă consideră că urma să fie informat despre rezultatul concret a examinării sau care sunt căile de atac în cazul în care nu este de acord cu decizia adoptată pe marginea cererii sale, însă nu există o decizie în acest sens pe marginea cererilor sale depuse privind cumpărarea terenului aferent.

La 07.06.2024 a fost depusă cerere prealabilă, prin care s-a solicitat anularea răspunsului Primăriei or.Sîngera nr.305 din 19.03.2024 şi dispunerea vânzării-cumpărării cu emiterea borderoului de calcul al prețului de vânzare a terenului agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0.6043 ha, de către G.Ţ. "Vornicescu Ion Sidor”.

La 26.06.2024 a recepționat decizia/răspunsul nr.718 din 24.06.2024 a Primăriei or.Sîngera pe marginea cererii prealabile, prin care s-a făcut trimitere repetat la decizia

nr.4/46 a Consiliului din 25.09.2018, prin care s-a acceptat inițial cererea depusă de G.Ţ. "Vornicescu Ion Sidor" privind cumpărarea terenului, iar ulterior din motiv că secretarul Consiliului nu a contrasemnat această decizie, ultima a solicitat reexaminarea acesteia, pentru că construcția la care pretinde G.T"Vornicescu Ion Sidor" că este proprietar la o cotă în mărime de 82%, nu există, terenul fiind liber de careva construcție.

La fel a atenționat reclamantul la modul în care au fost examinate de către Primar şi Consiliul local cererile depuse privind cumpărarea terenului, iar ulterior nefiind adoptată nici o decizie din lipsa de voturi. Ori un astfel de comportament al autorităților denotă refuzul neîntemeiat de a vinde acest teren prin camuflarea ba din lipsa numărului de voturi, ba de faptul examinării arbitrare a cererilor, ori că cererile sunt înaintate tardiv, deși nu există un termen de înaintare a cererilor.

Consideră că este în drept să se adreseze instanței de judecată în vederea anulării deciziei şi obligarea autorităților să emită actul administrativ.

În sensul celor invocate a reiterat că G.Ţ. "Vornicescu Ion Sidor" este proprietarul construcţiei nefinalizate (depozit de păstrare a cerealelor), numărul cadastral *****.01. suprafața de 1180.8 m.p., iar conform actului de constatare gradul de executare a construcției respective este de 16%.

Primăria or. Sîngera este proprietarul terenului agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0.6043 ha, iar prin prisma art.2 alin. (1) şi (2) din legea nr.721 din 02.02.1996 privind calitatea în construcții, construcţia chiar şi nefinalizată, are o suprafață de 1180.8 m.p. Potrivit Actului de constatare nr.1 din 22.01.2015, gradul de executare constituie 16%. Indică că, 16% din construcţia nefinalizată din totalul de 1180.80 m.p. - constituie 188 m.p. (1180.80x16%=188,928 m.p.), astfel se atestă cu certitudine că construcția are o suprafață mai mare de 150 m.p. și respectiv prevederile legii nr.721 din 02.02.1996 privind calitatea în construcții, se aplică corespunzător.

În susținerea pretenției enunțate a făcut referire la prevederile art.10 din Codul Funciar: art.4 alin.(1) lit.g) din legea nr.435 din 28.12.2006 privind descentralizarea administrativă, art.14 alin.(2) lit.b), d), art.26 alin.(1), art.29 alin.(1) lit.g), alin.(2) al legii nr.436 din 28.12.2006 privind administrația publică locală, art.22 alin.(1) lit.f), art.53 alin.(1), (2), (4), (5) lit.a), b), c), d) din legea nr.121 din 04.05.2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice.

La fel a mai indicat că procedura de vânzare a terenului aferent a fost aprobată, în mod detaliat, prin Hotărârea Guvernului nr.1428 din 16.12.2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea şi locațiunea/arenda terenurilor aferente, iar în pct.2-4, pct.6, pct.7 sunt prevăzute cazurile când nu se aplică prevederile Regulamentului dat.

Astfel, terenul cu numărul cadastral ***** nu face parte din categoriile sus mentionate, este din domeniul privat, nu din cel public, iar, solicitarea G.T. "Vornicescu Ion Sidor" privind vânzarea - cumpărarea terenului aferent imobilului proprietate privată este legală şi întemeiată, în raport cu prevederile sus menționate şi coroborate cu circumstanțele de fapt.

Notează că a depus cererea tip cu toate anexele necesare, astfel a îndeplinit toate cerințele prevăzute de lege pentru a cumpăra terenul aferent imobilului proprietate-privată, iar temei de refuz în vânzarea terenurilor nu există.

Cu atât mai mult că cererea cu aceleaşi acte anexate anterior privind vânzarea terenului aferent construcției aflate în proprietatea reclamantului, a fost satisfăcută de Consiliul Local a or. Sîngera prin decizia nr.4/46 din 25.09.2018, și care ulterior din cauza necontrasemnării acesteia de către secretarul consiliului, în rezultatul dezbaterilor repetate, nu a fost adoptată nici o decizie în acest sens.

Prin decizia nr.718 din 24.06.2024 cu privire la cererea prealabilă depusă, autoritatea a refuzat în satisfacerea solicitărilor acestuia, nemotivând decizia, s-a limitat doar la comunicarea faptului că cererea este depusă tardiv, ceea ce nu corespunde adevărului. Or, Decizia Consiliului local şi refuzul primarului de a emite borderoul de calcul, sunt ilegale în fond, conform normelor sus-menționate consiliul era obligat să examineze cererile, iar ulterior să adopte decizia de vânzare a terenurilor menționate, iar în caz că refuză vânzarea în temeiul HG nr.1428 era obligată să comunice motivele, necomunicarea motivelor la fel considerându-se a fi un act emis cu încălcarea prevederilor legii.

Notează că motivele refuzului nu au fost comunicate de pârâți din cauză că el nu există, iar refuzul este unul ilegal, astfel consiliul, cât şi primarul urmează a fi obligați să emită actul administrativ cerut.

A concluzionat că G.Ţ. "Vornicescu Ion Sidor" întruneste exhaustiv toate conditiile expres reglementate de prevederile legale întru a cumpăra la pret normativ terenul aferent din domeniul privat al unității administrativ teritoriale – Sîngera, şi anume terenul agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,6043 ha, amplasat pe adresa mun. Chişinău, or. Sîngera, s. *****, str. *****2/5.

Pârâtul- Primăria or.Sîngera la 13.09.2024 a depus referință (f.d.64-70), prin care a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiate.

A indicat pârâta că potrivit hotărârii Judecătoriei Botanica din 16.03.2009 urmare a privatizării întreprinderii agricole CAP „*****", comisia de privatizare a transmis cotele părți valorice în natură de la întreprinderea nominalizată, locuitorilor satului *****, inclusiv depozitul de păstrat cereale cu nr. de inventar 1010 construit în anul 1970 şi nicidecum o construcție „nefinalizată", după cum pretinde reclamantul.

Odată cu intrarea în plină posesie asupra bunului dat, reclamantul a demolat construcția dată, fapt confirmat prin cererea depusă față de APL or. Sîngera nr. V-818 din 12.11.2010, prin care s-a solicitat permisiunea restabilirii „depozitului de cereale, care sub condițiile climaterice nefavorabile anterioare s-a demolat".

Prin decizia nr.6/8 din 18.11.2011, Consiliul or. Sîngera a aprobat planurile geometrice ale mai multor terenuri, inclusiv al celui pe care a fost amplasat şi depozitul de păstrat cereale cu nr. de inventar 1010, care a servit drept temei al trecerii în Registrul Bunurilor

Imobile al dreptului de proprietate al UAT - or. Sîngera asupra acestuia, cu suprafaţa de 1,9818 ha la nr.cadastral 0111 253 390 din 16.07.2012.

Notează că pe terenul 0111 253 390 erau amplasate mai multe construcții, iar întru evidența corectă a acestor terenuri, prin decizia Consiliului or. Sîngera nr.3/18 din 12.04.2013 s-a decis formarea prin separare a 5 bunuri imobile noi, terenuri ocupate de construcţii, aparte precum şi drumuri de acces la aceste obiecte.

La 22.07.2013, reclamantul - GT„Vornicescu Ion Sidor" a depus la Primăria or. Sîngera o cerere prin care a solicitat eliberarea unei procuri din partea APL în vederea trecerii în RBI a prevederilor deciziei Consiliului or. Sîngera nr.3/18 din 12.04.2013, acțiune realizată, fapt vizibil prin trecerea acestui drept în registrul bunurilor imobile la nr. cadastral 0111 253 616 la 07.08.2013.

La 19.04.2015, GT „Vornicescu Ion Sidor„ a înregistrat dreptul său de proprietate asupra 82,34 % din „construcția nefinalizată" amplasată pe lotul vizat, fapt ce nu corespunde celor invocate în cererea de chemare în judecată - în care se pretinde că reclamantul deține integral această construcție, drept urmare pretinde la întreaga suprafață a terenului pe care aceasta ar fi amplasată.

Mai indică că construcția - depozit agricol (anul construcției 1970) a fost distribuit în contul cotei valorice drept clădire şi nu construcție nefinalizată, iar unicul deținător la 82,34 % a recurs la demolarea acesteia, fără a avea acordul altui coproprietar.

Remarcă că conform contractul de vânzare-cumpărare nr. 001 din 20.10.2007 şi hotărârii Judecătoriei Botanica din 16.03.2009 pe dosarul 2-901/09 s-a constatat recunoaşterea înstrăinării şi respectiv dreptul de proprietate al GT„Vornicescu Ion" asupra mai multor bunuri imobile, inclusiv asupra depozitului de păstrat cereale cu nr. de inventar 1010, a CAP „*****", comisia de privatizare, str. *****- 82,34%.

Consideră că există o discrepanță dintre actele şi situaţia de fapt de până la 22.01.2015, conform căreia este vorba de un depozit construit din 1970 şi distribuit în contul cotelor valorice în 2000, ulterior demolat, față de actul cu numărul 1 din 22.01.2015 întocmit de „GEOCADGRUP" SRL, conform căruia deja se pretinde că, este o construcție nefinalizată, cu gradul de executare 16 %.

Procentul de 16 a fost stabilit în conformitate cu prevederile pct.17 alin.(1) din Regulamentul privind modul de inventariere a bunurilor transmise sau care urmau a fi transmise în contul cotelor-părți valorice din patrimoniul fostelor întreprinderi agricole, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr.799/2022, unde gradul de executare va fi calculat prin sumarea procentului dedus pentru fiecare element (construit) în parte. Procentul maximal acordat (Pp) pentru fiecare element (construit): fundații 16 %.

Actul normativ menționat, în punctul 23 condiționează că „bunurile a căror uzură constituie 81-100% se consideră demolate (desfiinţate), se exclud din etapele ulterioare ale procedurii de inventariere şi nu se vor reflecta în listele definitivate ale bunurilor transmise

sau care urmau a fi transmise în contul cotelor-părți valorice din patrimoniul fostelor întreprinderi agricole".

La 10.08.2015, reclamantul GT „Vornicescu Ion Sidor" depune la primăria or. Sîngera o cerere de cumpărare a terenului aferent construcției „Depozit de păstrat cereale" numărul de inventar 1010, a CAP *****, str. *****- 82,34 % cu numărul cadastral 0111 253 616.

Din cauza dezacordului a mai multor comisii din cadrul Consiliului or. Sîngera, la 25.09.2018 în cadrul şedinţei Consiliul or. Sîngera a fost examinată cererea depusă de GŢ„Vornicescu Ion Sidor" privitor la cumpărarea terenului aferent depozitului inexistent de fapt şi a aprobat decizia nr.4/46 „Cu privire la vânzarea - cumpărarea terenului aferent imobilelor private din or. Sîngera s. *****, str. *****nr.2/5 (0111 253 616)".

Prin prisma art.20 alin.(2) al legii cu privire la administrația publică locală nr.436/28.12.2006, secretarul consiliului în cazul în care consideră că decizia consiliului este ilegală, e în drept să nu o contrasemneze şi să solicite consiliului reexaminarea acestei decizii.

Remarcă că decizia nu a fost contrasemnata de către secretarul Consiliului local, motivul a servit situația că construcția la care pretinde GT Vornicescu Ion Sidor că este proprietar la o cota in mărime de 82%, nu exista, terenul fiind liber de careva construcție.

La ședința Consiliului or. Sîngera din data de 11 decembrie 2018 s-a supus examinării repetate a proiectului de decizie „Cu privire la vânzarea - cumpărarea terenului aferent imobilelor private din or. Sîngera s. *****, str. *****nr. 2/5 (0111 253 616), unde din 13 consilieri prezenți la ședința, 8 s-au abținut.

Concomitent, consilierul local Duca Ion și locatarul s. *****, Cavcaliuc Fedosii la 07.12.2018 au depus cereri de chemare în judecata de contencios administrativ, prin care au solicitat abrogarea deciziei Consiliului or.Sîngera nr.4/46 din 25.09.2018 „Cu privire la vînzarea - cumpărarea terenului aferent imobilelor private din or. Sîngera s. *****, str. *****nr. 2/5 (0111 253 616), chiar dacă acest act administrativ nu a fost contrasemnat de secretarul Consiliului local, condiție obligatorie, pentru ca un act administrativ să cuprindă haina juridică.

La examinarea cererii Cavcaliuc Fedosii în cadrul Judecătoriei Chişinău sediul Râșcani (dosar nr. 3-1894) prin încheierea din 25.04.2019 a fost atras în calitate de tert GT„Vornicescu Ion Sidor", unde Vornicescu Ion a participat la toate şedinţele de judecată numite pe acest dosar. Drept soluție, instanţa a emis încheierea din 23.09.2019 prin care a declarat inadmisibilitatea cererii depuse de Cavcaliuc Feodosii, pe motivul neindicării dreptului care i s-ar fi lezat acestuia.

Ulterior, GT„Vornicescu Ion Sidor" a depus mai multe cereri: nr.112 din 12.03.2019, nr.121 din 03.02.2020, nr.289 din 01.06.2021, nr.562 din 05.07.2022, nr.941 din 08.11.2022 privitor la reluarea lucrărilor asupra chestiunii de vînzare-cumpărare a terenului 0111 253 616, care au fost remise după competenţă comisiilor de specialitate a Consiliului orăşenesc

Sîngera, însă Comisiile de specialitate nu au înaintat nici un proiect de decizie, din cauza lipsei construcțiilor pe acest teren.

Urmare, reclamantului GŢ Vornicescu Ion Sidor i s-a comunicat de mai multe ori că este în imposibilitate de a privatiza terenul s. *****, str. *****nr. 2/5 (0111 253 616) din cauza lipsei amplasării construcțiilor, iar la 22.05.2023, reclamantul depune o cerere prin care solicită aprobarea „Studiului de fezabilitate privind atribuirea terenului aferent construcției cu nr. cadastral 0111 253 0616". Cererea a fost ataşată la materialele înaintate Comisiilor de specialitate.

La 26.02.2024, APL a or. Sîngera s-a deplasat la faţa locului - s. *****, str. *****2/5, la fostul „Depozit de păstrare a cerealelor" cu nr. cadastral 0111 253 616.01,unde a întocmit actul de constatare, iar cererea GT Vornicescu Ion Sidor din 13.02.2024 a fost pusă în discuție în cadrul ședinței Consiliului or. Sîngera din data de 29.02.2024.

La cererile din 13.02.2024 şi din 07.06.2024 au fost oferite răspunsurile nr.305 din 19.03.2024 şi respectiv nr.718 din 24.06.2024, iar în ultimul fiind indicat în mod repetat momente ignorate de reclamant.

Atrage atenția că conform cererii de chemare în judecată, cât şi a cerințelor înaintate instanței, „GT „Vornicescu Ion Sidor" invocă faptul că este proprietarul construcției (nefinalizate) cu numărul cadastral 0111 253 616.01, ca urmare solicită cumpărarea terenului aferent acesteia, însă în actele de proprietate: contractul de vânzare-cumpărare nr. 001 din 20.10.2007 şi hotărârea Judecătoriei Botanica din 16.03.2009 și Extrasul din Registrul Bunurilor Imobile este indicat că acesta deține cota parte de 82,34 % din construcția vizată, deci restul 17,66% din construcție îl deţin alte persoane.

În partea ce ține de obligațiunea primarului de a elibera borderoul de calcul al prețului de vînzare-cumpărare a terenului consideră că, „Vornicescu Ion Sidor" încearcă prin intermediul instanțelor de judecată să deposedeze autoritatea publică locală, or. Sîngera de un teren de circa 0,61 ha, teren liber de orice construcție, amplasat în centul s. *****, prin faptul declarării că deține o construcție nefinalizată, existentă în procent de 16 % - declarație ce nu corespunde adevărului, doar pentru a beneficia de dreptul exclusiv în privatizarea acestui teren, cu beneficierea coeficienților de reducere, unde de fapt fosta construcție, edificată în anul 1970 a fost demolată în totalitate, iar terenul la caz dacă, Consiliul or. Sîngera îşi v-a expune intenția de a-l supune unei tranzacții, în baza unei decizii, va fi posibil doar prin intermediul unei licitații publice, la prețul nu mai mic de valoarea de piață a terenului, determinată de un evaluator în conformitate cu legea nr. 989/2002.

Argumentele părților în ședințele de judecată:

Administratorul reclamantei, cât și avocatul reclamantului au susținut cererea înaintată pe motivele de fapt și de drept invocate, solicitând admiterea acesteia în modul cum este formulată.

Reprezentantul Consiliului și Primăriei or.Sîngera a solicitat respingerea acțiunii înaintate de reclamant ca fiind una neîntemeiată, poziția și-a menținut-o potrivit referinței depuse.

<u>Admisibilitatea acţiunii</u>

Conform art.20 Cod Administrativ, *dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acţiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanţele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.*

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

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

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

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

La caz se reține că prin cererea din 10.08.2015, administratorul *Gospodăriei Țărănească „Vornicescu Ion Sidor”* a solicitat Primăriei or. Sîngera privatizarea terenului agricol aferent construcției „depozit de păstrare cereale” număr de inventar 1010, a CAP „*****” str.*****-82,34 %, cu nr. cadastral ***** (fila 6 dosar administrativ).

Prin decizia nr.4/46 din 25.09.2018 a Consiliului or. Sîngera cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului aferent imobilelor private din or. Sîngera, s.*****, str.*****nr.2/5 (*****) s-a decis că se acceptă GȚ „Vornicescu Ion Sidor” vânzarea-cumpărarea la preț normativ a 82,34 % din terenul cu destinație agricolă cu suprafața de 0,6043 ha, aferent imobilelor private amplasate în intravilanul s. ***** pe adresa or.Sîngera, s.*****, str.*****2/5 (cod cadastral *****), care însă nu a fost contrasemnată de secretarul Consiliului or.Sîngera, iar potrivit notei informative s-a propus Consiliului reexaminarea deciziei menționate (fila 29 dosar administrativ).

Potrivit chestiunii nr.14 s-a supus examinării repetate a proiectului de decizie „cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului aferent imobilului privat din or. Sîngera, *****

str.*****2/5 (*****), însă proiectul de decizie menționat nu a trecut din cauză că din 13 consilieri prezenți la ședință, 1 a votat contra, iar 8 s-au abținut (fila 12-13 dosar administrativ).

Ulterior, reclamanta a depus mai multe cereri nr.112 din 12.03.2019, nr.121 din 03.02.2020, nr.289 din 01.06.2021, nr.562 din 05.07.2022, nr.941 din 08.11.2022 prin care solicită reluarea lucrărilor referitor la chestiunea de vânzare -cumpărare a terenului ***** (fila 40-45 dosar administrativ).

Prin cererea din 13.02.2024, reclamanta a solicitat repetat cumpărarea terenului agricol *****, cu suprafața de 0,6043 ha, amplasat la adresa mun.Chișinău, or.Sîngera s.*****, str.*****2/5 care este aferent construcției „depozit de păstrare a cerealelor" cu nr. cadastral *****.01 care aparține cu drept de proprietate GȚ „Vornicescu Ion Sidor", în temeiul legii nr.721/1996 privind calitatea în construcții și HG nr.1428 din 16.12.2008, pentru aprobarea regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente (f.d.40-42).

La 19.03.2024, Primăria or.Sîngera a emis răspunsul nr.305, prin care a informat că a fost prezent la ședința Consiliului local din 29.02.2024 și cunoaște rezultatul examinării cererii vizate (f.d.50).

Nefiind de acord cu răspunsul din 19.03.2024, reclamantul a depus cerere prealabilă către Consiliul, Primăria or. Sîngera prin care a solicitat anularea răspunsului nr.305 din 19.03.2024, eliberarea borderoului de clacul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent cu nr.cadastral ***** cu S-0,6043 ha, amplasat în mun.Chișinău, or.Sîngera, s.***** str.*****2/5, emiterea unei decizii privind vânzarea-cumpărarea terenului aferent contrucției „depozit de păstrare a cerealelor„ ce aparține cu drept de proprietate GȚ„Vornicescu Ion Sidor" (f.d.51-55).

Prin scrisoarea nr.718 din 24.06.2024, Primăria or. Sîngera a informat reclamantul că cererea prealabilă din 07.06.2024 a fost anexată la dosarul administrativ existent, rezultatul examinării este soluția adoptată de Consiliul or. Sîngera din 11.12.2018, prin neemiterea unei decizii (f.d.56).

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

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

Ținând cont de obiectul acțiunii și având în vedere prevederile art.191 alin.(1) Cod administrativ, examinarea prezentei cauze ține de competența Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, or obiectul acesteia nu se regăsește în excepțiile de la alin.(2) și (3) a art.191 Cod

administrativ. Astfel, acțiunea în contencios administrativ a fost înaintată de reclamant cu respectarea competenței jurisdicționale și teritoriale.

La fel, ținând cont de prevederile art.209 alin.(1) lit.a) și (2) Cod Administrativ, raportate la circumstanțele constatate, instanța de judecată concluzionează asupra respectării de către reclamant a termenului de depunere a acțiunii. Or, actele cauzei atestă că cererea de chemare în judecată a fost depusă la 16.07.2024, astfel se constată că acțiunea a fost depusă în interiorul termenului reglementat de art.209 al Codului administrativ.

Așadar, acțiunea este admisibilă.

Legislația aplicabilă

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

Articolul 14*. Competenţele de bază ale consiliilor locale*

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

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

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

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

Articolul 18. *Ordinea de zi a şedinţei*

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

Articolul 26.*Primarul şi viceprimarul*

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

Articolul 29. *Atribuţiile de bază ale primarului*

(1) Pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întîi, stabilite la art.4 alin.(1) din Legea privind descentralizarea administrativă, primarul exercită în teritoriul administrat următoarele atribuţii de bază:

g) răspunde de inventarierea şi administrarea bunurilor domeniului public şi celui privat ale satului (comunei), oraşului (municipiului), în limitele competenţei sale;

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

Articolul 39*. Atribuţiile secretarului*

(1) Secretarul îndeplineşte, sub autoritatea primarului, următoarele atribuţii de bază:

a) asigură înştiinţarea convocării consiliului local;

b) participă la şedinţele consiliului local;

c) avizează proiectele de decizii ale consiliului local şi contrasemnează deciziile;

c[1]) exercită atribuţiile unităţii gender la nivel local, garantînd implementarea principiului egalităţii între femei şi bărbaţi;

d) asigură buna funcţionare a primăriei;

e) asigură efectuarea lucrărilor de secretariat;

f) pregăteşte materialele pe marginea problemelor supuse dezbaterii în consiliul local;

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

Articolul 1. *Domeniul de aplicare a legii*

Prezenta lege se aplică în cazurile:

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

Articolul 4. *Vînzarea terenurilor proprietate publică*

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

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

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

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

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

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

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

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

Articolul 10. *Preţul normativ al pământului la vînzarea-cumpărarea şi arendarea terenurilor*

(1) Preţul normativ al pământului se stabileşte la vînzarea-cumpărarea terenurilor, la arendarea lor, precum şi în alte cazuri ce ţin de activitatea economică.

(4) Tarifele pentru calcularea preţului normativ al pământului sînt indicate în anexă.

(7) Preţul normativ la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente bunurilor privatizate şi a terenurilor aferente bunurilor private se calculează pornind de la tarifele specificate la poziţia a IV-a din anexă.

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

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

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

Articolul 22. *Obiectul privatizării*

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

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

Articolul 53. *Privatizarea terenurilor aferente*

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

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

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

(5) Nu pot fi privatizate terenurile:

a) din domeniul public;

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

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

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

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

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

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

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

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

1) din domeniul public;

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

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

4) aferente bunurilor nepasibile privatizării;

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

6) aferente bunurilor transmise întreprinderilor privatizate în gestiune economică;

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

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

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

<u>Aprecierea instanței de judecată în privința argumentelor și probelor prezentate de părți.</u>

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

Obiect al examinării în speță îl constituie verificarea legalității refuzului Consiliului și Primăriei or.Sîngera privind vânzarea către Gospodăria Țărănească „Vornicescu Ion Sidor" a terenului cu destinație agricolă cu nr. cadastral *****, aferent construcției nefinalizate cu nr. cadastral *****.01, situat în mun.Chișinău, or.Sîngera, sat ***** ce aparține Gospodăriei Țărănești „Vornicescu Ion Sidor", în modul și condițiile prevăzute de legea în vigoare la data depunerii cererii nr.92 din 13.02.2024.

Potrivit extrasului din Registrul de stat al gospodăriilor țărănești (de fermier) nr.130165 din 23.02.2024, emis de IP „Agenția Servicii Publice" se constată că GȚ „Vornicescu Ion Sidor" din s. *****, mun. Chișinău este o întreprindere individuală, iar în calitate de administrator este Vornicescu Ion (f.d.8).

Instanța reține că la 10.08.2015, administratorul Gospodăriei Țărănească „Vornicescu Ion Sidor", Vornicescu Ion a depus față de Primăria or.Sîngera o cerere, prin care a solicitat privatizarea terenului agricol aferent construcției „depozit de păstrare cereale" număr de inventar 1010, a CAP „*****" Comisia de privatizare str.*****-82,34 %, cu nr.cadastral ***** (fila 6 dosar administrativ).

Potrivit procesului-verbal nr.4 din 25.09.2018 a ședinței Consiliului or.Sîngera, convocată în baza dispoziției din 18.09.2018 emisă de primarul or. Sîngera, a fost convocată ședința extraordinară a Consiliului or.Sîngera pentru data de 25.09.2018, iar pe ordinea zi a fost pusă conform pct.56, chestiunea privind vânzarea-cumpărarea terenului aferent imobilului privat din or.Sîngera, s. *****, str. *****2/5 nr. cadastral ***** (fila 14-18 dosar administrativ).

Prin proiectul de decizie nr.4/46 din 25.09.2018 a Consiliului or.Sîngera cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului aferent imobilelor private din or.Sîngera, *****

str.*****nr.2/5 (*****) s-a decis că se acceptă GȚ „Vornicescu Ion Sidor” vânzarea cumpărarea la preț normativ a 82,34 % din terenul cu destinație agricolă cu suprafața de0,6043 ha, aferent imobilelor private amplasate în intravilanul s. ***** pe adresa or.Sîngera, s.*****, str.*****2/5 (cod cadastral *****), care însă nu a fost contrasemnată de secretarul Consiliului or.Sîngerea, iar potrivit notei informative s-a propus Consiliului reexaminarea deciziei menționate (fila 29 dosar administrativ).

Potrivit procesului-verbal nr.5 din 11.12.2018 al ședinței Consiliului or.Sîngera convocat în baza dispoziției nr.69 din 04.12.2018 a primarului or.Sîngera s-a convocat ședința extraordinară a Consiliului or.Sîngera pentru data de 11.12.2018, iar pe ordinea de zi a fost pusă chestiunea cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului aferent imobilelor private din or.Sîngera, s.*****, str.*****2/5 (*****). Totodată s-a ridicat întrebarea depusă de consilierii Duca Ion și Mititelu Simion privind anularea deciziei Consiliului or.Sîngera nr.4/56 din 25.09.2018 cu privire la vânzarea- cumpărarea terenului aferent imobilelor private din or.Sîngera, s. *****, str. *****2/5(*****) (f.d.23-26).

Potrivit chestiunii nr.14 s-a înaintat repetat Consiliului or.Sîngera proiectul de decizie „cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului aferent imobilului privat din or.Sîngera, s.*****, str.*****2/5(*****), însă proiectul de decizie menționat nu a trecut din cauză că din 13 consilieri prezenți la ședință, unul a votat contra, iar 8 s-au abținut (fila 12-13 dosar administrativ).

Ulterior, administratorul reclamantei a depus mai multe cereri nr.112 din 12.03.2019, nr.121 din 03.02.2020, nr.289 din 01.06.20211, nr.562 din 05.07.2022, nr.941 din 08.11.2022, prin care solicită reluarea lucrărilor referitor la chestiunea de vânzare -cumpărare a terenului nr.cadastral ***** (fila 40-45 dosar administrativ).

Prin scrisoarea nr.1417 din 10.11.2022 emisă de Primăria or. Sîngera, reclamanta a fost informată că materialele depuse au fost transmise în lucru comisiilor de specialitate a Consiliului or. Sîngera pentru avizare și propunerii de soluționare, iar după emiterea avizului de comisiile de specialitate, chestiunile vor fi incluse în ordinea de zi a ședinței Consiliului local pentru examinare, iar rezultatele i se vor comunica (fila 46 dosar administrativ).

La 22.05.2023, reclamantul a depus în adresa pârâtei cererea înregistrată cu nr.462 prin care a solicitat să-i fie aprobat „studiul de fezabilitate privind atribuirea terenului aferent construcției cu nr. ***** intravilan, mun. Chișinău, or.Sîngera, s.***** pentru privatizarea terenului aferent „depozitului de cereale” (fila 47 dosar administrativ).

Urmare la 25.09.2023, reclamanta s-a adresat cu cerere prin care solicită să fie informat referitor la faptul de ce nu se adoptă o hotărâre cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului aferent obiectului „depozit de păstrat cereale” nr. cadastral *****.01 (fila 52 dosar administrativ).

Prin cererea din 13.02.2024, reclamanta a solicitat repetat cumpărarea terenului agricol *****, cu suprafața de 0,6043 ha, amplasat la adresa mun.Chișinău, or.Sîngera s.*****, str.*****2/5 care este aferent construcției „depozit de păstrare a cerealelor” cu nr. cadastral

*****.01 care aparține cu drept de proprietate GȚ „Vornicescu Ion Sidor”, în temeiul legii nr.721/1996 privind calitatea în construcții și HG nr.1428 din 16.12.2008, pentru aprobarea regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente (f.d.40-42).

La 19.03.2024, Primăria or.Sîngera a emis răspunsul nr.305, prin care a informat că a fost prezent la ședința Consiliului local din 29.02.2024 și cunoaște rezultatul examinării cererii vizate (f.d.50).

Așadar, o decizie de respingere a cererii depuse de reclamant, pârâtul nu a anexat.

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

Instanța de judecată reiterează că nesoluționarea de către Consiliul, Primăria or. Sîngera a cererii depuse de administratorul reclamantului despre înstrăinarea terenului vizat la prețul normativ, în termenul prevăzut de lege, echivalează cu un act administrativ individual defavorabil.

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

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

Totodată, potrivit actelor cauzei, deși procedura administrativă se consideră finalizată prin nesoluționarea în termen a cererii înaintate de reclamant, abia la 19.03.2024, societatea a fost informată că actul administrativ nu poate fi emis în condițiile solicitate de reclamant, ținând cont de faptul că cunoaște rezultatul cererii vizate.

În consecință, pentru motivele indicate, instanța de judecată constată că actul administrativ contestat, refuzul de examinare a cererii nr.92 din 13.02.2024 de înstrăinare a terenului, nu răspunde exigențelor de legalitate formală, fiind emis cu încălcarea normelor și principiilor procedurii administrative. Ori la caz se constată că în sensul dat nu a fost emisă nici o decizie pe marginea cererii privind cumpărarea terenului aferent din lipsa de voturi.

Din materialele cauzei instanța de judecată constată faptul că potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, Primăria or.Sîngera este proprietara terenului agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0.6043 ha, iar GT „Vornicescu Ion Sidor”, reprezentat de Vornicescu Ion, este proprietarul bunului imobil (construcție) cu numărul cadastral *****.01, cu suprafața de 1180.8 m.p., amplasată pe adresa mun.Chișinău, or.Sîngera,

s.*****, str.*****în baza contracului de vânzare-cumpărare din 20.10.2007, înregistrat la 19.04.2015 (f.d.26).

Astfel, potrivit contractului de vânzare -cumpărare se constată că GȚ„. Vornicescu Ion” în calitate de cumpărător a cumpărat bunurile imobile dintre care și depozitul de păstrat cereale cu nr. de inventariere 1010-82,34%, legalitatea contractului fiind recunoscută prin hotărârea nr.2-901/09 din 16.03.2009, la fel s-a recunoscut dreptul de proprietate a GȚ„. Vornicescu Ion” asupra bunurilor dintre care -depozitul de păstrat cereale cu nr. de inventariere 1010, a CAP „*****” Comisia de privatizare, str. *****-82,34 % (f.d.10-19, 20-25).

La fel, potrivit deciziei Consiliului or. Sîngera nr.6/8 din 18.11.2011 „cu privire la aprobarea planurilor geometrice ale unor terenuri aferente construcțiilor agricole din or. Sîngera, s. ***** și Revaca, Consiliul a decis aprobarea formării terenurilor cu destinație agricolă proprietate privată a orașului Sîngera (din domeniul privat al or.Sîngera) aferente imobilelor proprietate privată al deținătorilor de cotă valorică (patrimoniu) conform planurilor geometrice ale terenurilor (fila 2dosar administrativ).

Instanța reține că la momentul formulării cererii de cumpărare a terenului cu nr. cadastral *****, aferent obiectivului privat din or.Sîngera s.*****, str.*****2/5, GȚ„Vornicescu Ion Sidor” era ghidată de o legislație previzibilă, accesibilă și clară, iar Consiliul or. Sîngera urma să emită o decizie de admitere ori în cazul de refuz în vânzarea către Gospodăria Țărănească „Vornicescu Ion Sidor” a terenului aferent imobilului privat urma să indice motivele refuzului.

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

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

Instanța de judecată respinge alegațiile părții pârâte pe faptul că construcția vizată este demolată și nu prezintă o construcție nefinisată ori potrivit actului de constatare nr.1 din 22.01.2015, emis de SRL Geocadgrup” privind gradul de executare al clădirilor ce nu cad sub incidența legii nr.721 din 02.02.1996 privind calitatea în construcții, GȚ„Vornicescu Ion Sidor” este proprietarul construcției nefinalizate (depozit de păstrare a cerealelor), amplasată în mun.Chișinău, or.Sîngera, s.*****, str. *****, cu suprafața de 1180,8m.p., cu grad de executare a construcției de 16%.(f.d.27).

La fel urmează a fi respinsă și alegația părții pârâte referitor la faptul că imobilul vizat este exceptat de la prevederile art.2 al legii nr.721 din 02.02.1996 privind calitatea în construcții, ori construcția chiar și nefinalizată conform extrasului din registrul bunurilor

imobile are o suprafață de 1180,8 m.p., iar 16 % înseamnă 188 m.p., (1180,8 X 16%=188,928 m.p.), însă exceptarea de la prevederile articolului sunt construcțiile provizorii cu suprafețe mai mici de 150 m.p., motiv din care alegațiile în acest sens nu și găsesc relevanța.

Instanța constată că reclamantul a îndeplinit toate cerințele prevăzute de lege pentru a procura terenul aferent imobilului proprietate privată, iar temei de refuz în vânzarea terenului nu a fost stabilit, cu atât mai mult că cererea reclamantului cu aceleași acte anexate, din 12.08.2015 privind vânzarea terenului aferent construcției sale aflate în proprietate privată a fost satisfăcută de Consiliul local or.Sîngera prin decizia nr.4/46 din 25.09.2018, dar care nu a fost contrasemnată de secretarul consiliului (fila 32-35 dosar administrativ).

În această ordine de idei, instanță de judecată reține că cererea înaintată de Gospodăria Țărănească ,,Vornicescu Ion Sidor" întrunește cerințele pentru a putea beneficia de dreptul de a solicita cumpărarea terenului respectiv, Consiliul or.Sîngera neaducând vreun motiv întemeiat, care ar demonstra contrariul.

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

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

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

Prin urmare, activitatea administrativă a autorităților publice pârâte urma să se rezume la verificarea întrunirii condițiilor de înstrăinare a terenului vizat și respectând limitele legale stabilite și cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul, să aleagă unica soluție juridică legală, de admitere a cererii nr.92 din 13.02.2024, înaintată de reclamant și încheierea contractului de vânzare cumpărare a terenului aferent. Ori o altă tratare a situației din speță ar însemna depășirea limitelor legal stabilite, nerespectarea scopului pentru care autorităților le-a fost atribuit dreptul de a decide asupra chestiunii de vânzare a terenului aferent

Art. 29 din Codul administrativ prevede că, orice măsură întreprinsă de autoritățile publice prin care se afectează drepturile sau libertățile prevăzute de lege trebuie să corespundă principiului proporționalității. O măsură întreprinsă de autoritățile publice este proporțională dacă: a) este potrivită pentru atingerea scopului urmărit în temeiul împuternicirii atribuite prin lege; b) este necesară pentru atingerea scopului; c) este rezonabilă. Măsura întreprinsă de autoritățile publice este una rezonabilă dacă ingerința produsă prin ea nu este disproporțională în raport cu scopul urmărit.

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

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

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

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

În lumina cadrului juridic abordat supra și în condițiile epuizării tuturor etapelor prevăzute de lege în vederea definitivării procesului de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,6043 ha aferent obiectivului privat din mun.Chișinău, or.Sîngera, s.*****, str.*****2/5, cu nr. cadastral *****.01, Gospodăria Țărănească „Vornicescu Ion Sidor” a beneficiat de o speranță legitimă în a obține dreptul de proprietate asupra acestuia, speranță care însă nu a fost realizată din motive ce i se incumbă în

exclusivitate autorității publice locale în persoana pârții pârâte în calitatea sa de gestionar, administrator și proprietar al patrimoniului unităţii administrativ-teritoriale - mun.Chișinău, or.Sîngera, în virtutea art.6, 9 din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, art.14, 19 din Legea privind administrația publică locală din motive necunoscute nu a adoptat decizia pe marginea cererii înaintate de Gospodăria Țărănească „Vornicescu Ion Sidor”, în termenul imperativ stabilit de prevederile legale reflectate supra și în acest sens nu au fost aduse motive plauzibile și concludente care ar justifica o asemenea tergiversare.

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

Prin urmare, instanța constată încălcarea de către părțile pârâte a termenului de examinare a cererii formulate din data de 13.02.2024, pe cale de consecință va obliga Consiliul or. Sîngera de a emite decizie în temeiul căreia să dispună vânzarea către Gospodăria Țărănească „Vornicescu Ion Sidor” a terenului cu destinație agricolă cu nr. cadastral *****, aferent construcției nefinalizate cu nr. cadastral *****.01, situat în mun.Chișinău, or.Sîngera, sat *****, ce aparține Gospodăriei Țărănești „Vornicescu Ion Sidor”, în modul și condițiile prevăzute de legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, în vigoare la data depunerii cererii din 13.02.2024.

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

Deci, Consiliul or. Sîngera nu a abordat subiectul litigant în maniera prescrisă de lege, prin convocarea ședințelor și supunerea dezbaterilor în cadrul organului colegial cu ulterioara votare a deciziei corespunzătoare – respingere sau admitere (art.14 din Legea nr.436/2006) Din această optică, răspunsurile Primăriei or.Sîngera nr.305 din 19.03.2024 și nr.718 din 24.06.2024 sunt emise cu depășirea competenței și urmează a fi anulate.

Dat fiind faptul că cerința cu privire la obligarea Consiliului și Primăriei or. Sîngera de a include pe ordinea de zi este înglobată de cerința cu privire la obligarea emiterii deciziei de vânzare a terenului, prima nu va fi examinată ca cerință distinctă, mai mult, scopul procesual urmărit de reclamant și abilitatea conferită de art.224 Cod administrativ presupun satisfacerea ultimei cerințe deferite judecății.

Din considerentele menționate, instanța de judecată admite acțiunea formulată de *Gospodăria Țărănească „Vornicescu Ion Sidor”* împotriva Consiliul or.Sîngera și Primăria or.Sîngera, anulează răspunsurile Primăriei or.Sîngera nr.305 din 19.03.2024 și nr.718 din

24.06.2024 și obligă Consiliul or. Sîngera să emită actul administrativ individual, prin care să dispună vânzarea către Gospodăria Țărănească „Vornicescu Ion Sidor” a terenului cu destinație agricolă cu nr. cadastral *****, aferent construcției nefinalizate cu nr. cadastral *****.01, situat în mun.Chișinău, or.Sîngera, sat *****, ce aparține Gospodăriei Țărănești „Vornicescu Ion Sidor”, în modul și condițiile prevăzute de legea în vigoare la data depunerii cererii nr.92 din 13.02.2024.

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

h o t ă r ă ș t e :

Se admite acțiunea de contencios administrativ intentată la cererea de chemare în judecată depusă de *Gospodăria Țărănească „Vornicescu Ion Sidor”* către Consiliul or.Sîngera și Primăria or.Sîngera privind obligarea actului administrativ individual.

Se anulează răspunsurile Primăriei or.Sîngera nr.305 din 19.03.2024 și nr.718 din 24.06.2024.

Se obligă Consiliul or.Sîngera de a emite decizia privind vânzarea către Gospodăria Țărănească „Vornicescu Ion Sidor” a terenului cu destinație agricolă cu nr. cadastral *****, aferent construcției nefinalizate cu nr. cadastral *****.01, situat în mun.Chișinău, or.Sîngera, sat *****, ce aparține Gospodăriei Țărănești „Vornicescu Ion Sidor”, în modul și condițiile prevăzute de legea în vigoare la data depunerii cererii nr.92 din 13.02.2024.

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

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