dosar nr.2-22187735-05-3a-11042025 Judecătoria Cimișlia, judecător I.Volcovschi

D E C I Z I E

26 ianuarie 2026 mun.Cahul

Completul specializat de contencios administrativ al Curții de Apel Sud
în componența:
preşedintele completului Vitalie Movilă
judecătorii Inga Gorlenco, Evgheni Bancov
cu grefierul Anastasia Busuioc
cu participarea: reprezentantului apelantului SRL „George-Trans", avocat Casap Anatolie; reprezentantului intimaților Consiliul orășenesc Cimișlia și Primarul or.Cimișlia, Ion Secara,

a judecat în ședință publică, în ordine de apel, cauza de contencios administrativ la acțiunea reclamantului SRL „George-Trans" împotriva pârâților Primarul or.Cimișlia, Consiliul orășenesc Cimișlia, Comisia de Licitație Publică din cadrul Primăriei Cimișlia, cu privire la constatarea nulității deciziei Comisiei de licitație din 15.06.2021, anularea deciziei asupra cererii prealabile din 10.11.2022, obligarea executării deciziei comisiei de licitație din 02.07.2019 și încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului licitat, la apelul declarat de avocatul Casap Anatolie în interesele reclamantului SRL George-Trans", împotriva hotărârii Judecătoriei Cimișlia sediul central din 21 februarie 2025 -

C O N S T A T Ă:

1. La 22 decembrie 2022 reclamantul SRL „George-Trans", prin intermediul reprezentantului-avocat Casap Anatolie, a depus la Judecătoria Cimișlia acțiunea împotriva pârâților Primarul or.Cimișlia, Consiliul orășenesc Cimișlia, Comisia de Licitație Publică din cadrul Primăriei Cimișlia, prin care pretinde: **1.** constatarea nulității actului administrativ individual defavorabil - decizia comisiei de licitație din 15.06.2021 „privind anularea rezultatelor licitației din 02.07.2019 pentru lotul de teren cu nr.cadastral *****, amplasat în ***** și abrogarea deciziei comisiei de licitație din 05.01.2021 aferente acestui lot"; **2**. anularea actului administrativ defavorabil- decizia cu privire la cererea prealabilă nr.02/li1490 din 10.11.2022, emisă de primarul or.Cimișlia; **3.** anularea actului administrativ individual defavorabil - decizia cu privire la cererea prealabilă nr.02/li-1611 din 21.12.2022; **4**. obligarea Consiliului or.Cimișlia si primarului or.Cimișlia să execute decizia din 02.07.2019, prin care a fost adjudecat dreptul la procurarea terenului cu nr.cadastral ***** de către SRL „George Trans"; **5.** obligarea Consiliului or.Cimișlia si primarului or.Cimișlia să încheie actul juridic contractul de vânzare-cumpărare între SRL „George-Trans" și Consiliul or.Cimișlia, având ca obiect ternul cu nr.cadastral *****; **6**. încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat, că în Monitorul Oficial din 14 iunie 2019 a fost publicat anunțul Primăriei or. Cimișlia, cu privire la organizarea licitației publice cu strigare la data de 02.07.2019 ora 11:00, unde printre altele a fost licitat spre

vânzare bunul imobil, teren cu suprafața 0,102ha, n.c.*****, amplasat în *****f/n, destinația - amenajare, cu condiția permutării rețelelor inginerești din contul cumpărătorului.

Potrivit procesului-verbal nr.3-V din 02 iulie 2019 a Comisiei de licitație din cadrul Primăriei or.Cimişlia, se atestă că SRL „George-Trans" a fost desemnat drept câștigător al licitației menționate, cu instituirea în privința ultimului a obligațiilor de achitare a prețului licitat în valoare de 275.000 lei, semnarea contractului de vânzare-cumpărare, achitarea costurilor notariale şi a înregistrării dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile.

Potrivit pct.33 din Hotărârea Guvernului nr.136/2009 cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare şi cu reducere, este stabilit că, *pe parcursul a 20 de zile după semnarea procesului-verbal al rezultatelor licitației cu strigare. cumpărătorul achită prețul bunului adjudecat*. Întrucât la etapa respectivă compania reclamantă se confrunta cu probleme de ordin financiar-economic, la 5 ianuarie 2021 a solicitat vânzătorului (Consiliului or.Cimişlia) adoptarea unei decizii permisive pentru extinderea termenului de achitare a prețului pentru bunul adjudecat la licitația organizată şi desfășurată la 02.07.2019, unde Comisia de licitație publică a admis-o, fiind permisă achitarea prețului adjudecat.

La etapa actuală SRL „George Trans" a achitat integral prețul aferent licitației menționate, fapt confirmat prin ordinele de plată anexate cu valoarea totală de 275.000, iar, pârâții (organizatorul licitației) nu au realizat obligația legală de semnare a contractului de vânzare-cumpărare cu reclamantul.

Potrivit pct.36 din Hotărârea Guvernului nr.136/2009 cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare şi cu reducere, este stabilit că, *pe parcursul a 7 zile după achitarea bunului: a) părțile încheie contractul de vînzare-cumpărare a bunului adjudecat care se semnează de persoanele abilitate cu acest drept din partea vânzătorului şi a cumpărătorului.*

La 07 noiembrie 2022 în adresa pârâților a fost expediată o cerere prealabilă, privind impunerea la acțiune în sensul art.206 alin.(1) lit.c) Cod administrativ, prin care a solicitat încheierea contractului de vânzare-cumpărare, având ca obiect terenul cu suprafața 0,102ha, n.c.*****, amplasat în *****, f/n, şi asigurarea executării deciziei comisiei de licitație din 02 iulie 2019, prin care compania reclamantă a fost desemnată câștigătoare a licitației. Prin scrisoarea nr.02/li-1490 din 10.11.2022, pârâtul a informat reclamantul că, la data de 15.06.2021 în temeiul pct.34 din Hotărârea Guvernului nr.136/2009 cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare şi cu reducere, comisia de licitație a adoptat decizia privind anularea rezultatelor licitației cu strigare din 02.07.2019, deoarece câștigătorul lotului de teren cu suprafața 0,102ha, n.c.*****, nu a achitat prețul bunului adjudecat în termenii prevăzuți de lege, iar decizia respectivă a fost expediată prin scrisoarea nr.378 din 30.06.2021.

La 07.11.2022 în adresa pârâților a fost expediată o cerere prealabilă, privind impunerea la acțiunea de executare a actului administrativ individual cu semnarea contractului de vînzare-cumpărare aferent bunului imobil teren cu suprafața de 0,102ha, n.c.*****, amplasat în *****, f/n, destinația - amenajare, precum şi la 05.12.2022 o

cerere în constatarea nulității actului administrativ - deciziei comisiei de licitație publică privind anularea rezultatelor licitației cu strigare din 02.07.2019, în partea ce vizează reclamantul SRL „George-Trans”. Prin scrisoarea/decizia asupra cererii prealabile nr.02/li-1490 din 10.11.2022, cererea prealabilă a fost respinsă.

Consideră reclamantul, că decizia comisiei de licitație din 15.06.2021, prin care a dispus anularea rezultatelor procedurii de licitație din 02 iulie 2019 şi anularea deciziei privind prelungirea termenului de achitare a prețului bunului adjudecat din 05 ianuarie 2021, ca fiind ilegală şi nulă de drept, emisă cu încălcarea competenței şi a cadrului legal pertinent aplicabil materiei, iar copârâții Primarul or.Cimişlia şi Consiliul or.Cimişlia nejustificat refuză executarea obligațiilor de transmitere în proprietatea titularului dreptul căruia a fost adjudecat prin licitație publică.

Din materialele cauzei rezultă cu certitudine faptul că, potrivit procesului-verbal nr.3-V din 02 iulie 2019 al Comisiei de licitație din cadrul Primăriei or.Cimișlia, SRL „George-Trans” a fost desemnat câștigător al licitației pentru vânzarea bunului imobil cu nr.cadastral *****, cu instituirea în privința ultimului a obligațiilor de achitare a prețului licitat în valoare de 275.000 lei, semnarea contractului de vânzare-cumpărare, achitarea costurilor notariale şi al înregistrării dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile.

Potrivit ordinelor de plată nr.137 din 26.06.2019 reclamantul SRL „George-Trans” a achitat pe contul organizatorului licitației suma de 25.000 lei; conform ordinului de plată nr.153 din 20.12.2021 suma de 50.000 lei; conform ordinului de plată nr.16 din 12.02.2021 suma de 50.000 lei: conform ordinului de plată nr.187 din 08.09.2022 suma de 50.000 lei; conform ordinului de plată nr.262 din 14.09.2022 suma de 75.000 lei; conform ordinului de plată nr.10 din 23.11.2022 suma de 25.000 lei, iar în total suma de 275.000.

Pârâtul prin răspunsul său nr.02/li-1490 din 10.11.2022 a menționat că, vânzătorul la data de 15.06.2021 a adoptat decizia de anulare a rezultatelor licitației publice și deciziei de prelungire a termenului de achitare a prețului bunului adjudecat, iar SRL „George-Trans” ar fi fost anunțat despre acest fapt prin scrisoarea nr.378 din 30.06.2021, iar conform actelor cauzei scrisoarea nu a ajuns la destinatar, fiind expirat termenul de păstrare la oficiul poștal. Așadar, potrivit extrasului din procesul-verbal nr.7/2021 al ședinței comisiei de licitație din 15.06.2021, se atestă că potrivit pct.4 al ordinii de zi, comisia a discutat subiectul „anularea rezultatelor licitației din 02.07.2019 pentru un lot (teren cu suprafața 0,102ha, n.c.*****, amplasat în *****, f/n, adjudecat reclamantului) și abrogarea deciziei anterioare a comisiei de licitații din 05.01.2021 aferente acestui lot (decizie ce vizează extinderea termenului de achitare a prețului bunului adjudecat în favoarea reclamantului). Astfel, comisia a indicat că, necesitatea anulării actelor administrative favorabile menționate, al rezultatelor procedurii de licitație din 02.07.2019 şi extinderea termenului de achitare a prețului din 05.01.2021, este întemeiată pe prevederile pct.34 din Hotărârea Guvernului nr.136/2009 cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare şi cu reducere, ce prevede că: *în cazurile de neachitare în termenele stabilite vizatorul are dreptul să anuleze rezultatele licitației prin emiterea unui ordin, iar in cazul bunurilor proprietate a unităților administrativ-*

teritoriale - prin adoptarea unei decizii, iar copiile acestora se transmit cumpărătorului. În asemenea cazuri, acontul nu se restituie…

Aşadar, din textele legale menționate cert este că, Comisia de licitație din cadrul Primăriei or.Cimişlia nu a avut competența legală în adoptarea deciziei din 15.12.2021, prin care a dispus anularea rezultatelor procedurii de licitație din 02 iulie 2019 si anularea deciziei privind prelungirea termenului de achitare a prețului bunului adjudecat din 05 ianuarie 2021, deoarece nu dispune de asemenea împuterniciri materiale. Unica autoritate legitimă cu drept de adoptare a deciziei de anulare a rezultatelor procedurii de licitație publică, este Consiliul or.Cimişlia, care nu a adoptat până la zi nici o decizie în acest sens. La etapa actuală, reclamantul a achitat integral prețul bunului adjudecat la licitația publică. Împuternicirile oricărei comisii de licitație publică sunt fixate la pct.10 din HG nr.136/2009 cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile eu strigare şi cu reducere, acestea sunt exhaustive, iar pct.34 indică cert şi fără interpretare autoritatea legală cu drept de anulare a rezultatelor procedurii de licitație și care – Consiliul local al unității administrativ teritoriale, în speță, Consiliul or.Cimişlia.

Comisia de licitație din cadrul Primăriei or.Cimişlia nu a avut competența legală în adoptarea deciziei sale din 15.12.2021, prin care a dispus anularea rezultatelor procedurii de licitație din 02 iulie 2019 şi anularea deciziei privind prelungirea termenului de achitare a prețului bunului adjudecat din 05 ianuarie 2021, deoarece nu dispune de asemenea împuterniciri materiale, iar în atare împrejurări, actul administrativ respectiv este nul şi nu poate produce efecte juridice.

Pentru a se pronunța în sensul respingerii cererii prealabile formulate de către reclamant, autoritatea publică a emise scrisorile/decizia nr.02/11-1490 din 10.11.2022 si nr.02/li-1611 din 21.12.2022. A fost constat cu certitudine, că acțiunile și omisiunile admise de autoritățile publice pârâte sunt contrare cadrului legal prenotat, ilegale sunt şi deciziile prin care s-au respins şi cerințele de soluționare extrajudiciară a cauzei, fiind emise cu încălcarea art.169 alin.(2) Cod administrativ, ce prevede că decizia cu privire la cererea prealabilă se emite și se motivează în scris și se notifică participanților. Actele administrative contestate contravin esenței şi spiritului legii, în special art.118 alin.(2) Cod administrativ, motivarea parte integrantă a actului administrativ individual şi condiționează legalitatea acestuia. Respectiv, actele adoptate de autoritățile publice pârâte sunt ilegale şi nemotivate, iar în restabilirea drepturilor încălcate, acestea urmează a fi declarate nule.

Potrivit procesului-verbal nr.3-V din 02 iulie 2019 a Comisiei de licitație din cadrul Primăriei or.Cimişlia, SRL „George-Trans" a fost desemnat drept câștigător al licitației, cu instituirea în privința ultimului a obligațiilor de achitare a prețului licitat in valoare de 275.000 lei, semnarea contractului de vânzare-cumpărare, achitarea costurilor notariale şi al înregistrării dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile. Potrivit pct.36 lit.a) din HG nr.136/2009, pe parcursul a 7 zile după achitarea bunului: a) părțile încheie contractul de vînzare-cumpărare a bunului adjudecat, care se semnează de persoanele abilitate cu acest drept din partea vânzătorului şi a cumpărătorului. În paragrafele anterioare reclamantul a specificat caracterul nul al deciziei Comisiei de licitație din 15.06.2021, şi în atare circumstanțe autoritățile publice pârâte sunt obligate la încheierea

actului juridic, prin prisma cadrului legal, şi anume al pct.36 lit.a) din HG nr.136/2009. În susținerea acestor teze devin aplicabile şi prevederile art.993 alin.(7) Cod civil, potrivit căruia, *obligarea la încheierea unui contract este interzisă, cu excepția cazului în care obligația de a contracta este prevăzută de lege sau dacă reiese dintr-o obligație asumată benevol*. Potrivit art.9 alin.(1) a Legii 121/2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietății publice, *împuternicirile de proprietar al patrimoniului unității administrativ-teritoriale sînt exercitate de consiliul local în numele unității administrativ-teritoriale*, iar potrivit art.29 alin.(1) lit.n) a Legii nr.436/2006 privind administrația publică locală, *primarul (...) semnează actele şi contractele încheiate în numele colectivității locale, cu excepțiile prevăzute de lege*. Prin urmare, Consiliul or.Cimişlia, în calitatea s-a de autoritate publică care exercită atribuțiile de proprietar al unității administrativ teritoriale şi Primarul orașului Cimişlia, ca autoritate publică împuternicită prin lege să semneze actele şi contractele încheiate în numele colectivității locale, urmează să semneze contractul de vînzare-cumpărare dintre SRL „George-Trans" în calitate de cumpărător, pe de o parte, şi Consiliul orașului Cimişlia în calitate de vânzător, pe de altă parte, reprezentat de primarul or.Cimişlia.

Argumentele invocate adeveresc cu certitudine faptul că, decizia comisiei de licitație publică din cadrul Primăriei orașului Cimişlia din 15.06.2022 „privind anularea rezultatelor licitației din 02.07.2019 pentru lotul de teren cu mr. cadastral ***** și abrogarea deciziei comisiei de licitație din 05.01.2021 aferente acestui lot, a fost adoptată cu încălcarea prevederilor legale privind competența materială a autorităților publice, deoarece atribuțiile acestea sunt exhaustiv fixate la pct.10 al HG nr.136/2009, şi prin urmare este un act administrativ nul, ce nu poate produce efecte juridice. În sensul art.141 alin.(1) Cod administrativ, *este* stabilit: *un act administrativ individual este nul dacă conține un viciu deosebit de grav şi acest lucru este evident in cadrul aprecierii concludente a tuturor circumstanțelor care se iau în considerare*. Deopotrivă, autoritățile publice pârâte nejustificat refuză să execute decizia Comisiei de licitație publică din 02 iulie 2019, unde a fost licitat spre vânzare bunul imobil teren cu nr.c.*****, către reclamantul SRL „George-Trans, iar cu titlu de consecință, autoritățile publice pârâte urmează a fi impuse la executarea actului administrativ, cu încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

În drept acțiunea mai este întemeiată și pe prevederile pct.7, 10, 11, 12, 37, 34 din HG nr.139/2009 cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere; art.9 din Legea nr.121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice; art.53 alin.(1), 141 alin.(1), (4), 56 alin.(1) 139 alin.(5) Cod administrativ.

2. La 21 februarie 2025 Judecătoria Cimişlia a pronunțat hotărârea, prin care a respins ca neîntemeiată acțiunea înaintată de SRL „George-Trans" către Primarul or. Cimişlia, Consiliul or. Cimişlia, Comisia de Licitație Publica a or.Cimişlia, privind constatarea nulității actului administrativ individual defavorabil din 15.06.2021, anularea actului administrativ defavorabil cu nr.02/li-1490 din 10.11.2022, anularea actului administrativ individual defavorabil nr.02/li1611 din 21.12.2022, obligarea Consiliului or.Cimişlia și primarului or.Cimişlia în executarea deciziei din 02.07.2019 prin care a fost

adjudecat dreptul la procurarea terenului de către SRL „George-Trans” obligarea Consiliului or.Cimișlia si primarului or.Cimișlia să încheie actul juridic contractul de vânzare-cumpărare al obiectul licitației, încasarea cheltuielilor de judecată, deoarece nu sânt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la art.224 alin.(1) lit.a)–e) Cod administrativ.

Pentru a pronunța hotărârea Judecătoria Cimișlia a constatat, că raporturile dintre SRL „George-Trans”, Primăria Cimișlia si Consiliul orășenesc Cimișlia nu constituie o activitate administrativă realizată în regim de putere publică, în sensul art.5 Cod administrativ, respectiv nu urmează a fi examinate prin prisma Codului administrativ. Reclamantul prin acțiunea formulată nu revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice, care a acționat în regim de putere publică, pentru a putea înainta acțiunea în contencios administrativ, în sensul Codului administrativ. Reclamantul nu contestă o dispoziție, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pârâtă pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, care să producă efecte juridice prin nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public. Aceste relații între părți fiind din domeniul dreptului privat.

3. La 21 februarie 2025 avocatul Casap Anatolie a depus cererea de apel în interesele reclamantului SRL George-Trans”, la 07 aprilie 2025 a depus motivele apelului, prin care solicită casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Cimișlia din 21 februarie 2025, și emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii reclamantului.

Apelantul a invocat în cererea de apel argumentele similare celor formulate în cererea de chemare în judecată. Suplimentar a menționat că, prin acțiunea declanșată se solicită: a) constatarea nulității actului administrativ individual (art.206 lit.d) Cod administrativ - acțiune în constatare); b) impunerea/obligarea autorității publice la acțiunea de executare a actului administrativ (art.206 lit.c) Cod administrativ - acțiunea în realizare); c) obligarea autorității publice la încheierea actului juridic civil, contractului de vînzare-cumpărare.

Consideră decizia din 15.12.2021 a comisiei de licitație, prin care a dispus anularea rezultatelor procedurii de licitație din 02 iulie 2019 şi anularea deciziei privind prelungirea termenului de achitare a prețului bunului adjudecat din 05 ianuarie 2021, ca fiind ilegală și nulă de drept, emisă cu încălcarea competenței şi a cadrului legal pertinent aplicabil materiei, iar copârâții primarul or.Cimișlia şi Consiliul or.Cimişlia nejustificat refuză executarea obligațiilor sale prin transmiterea în proprietatea titularului dreptul căruia a fost adjudecat prin prisma unei licitații publice.

Făcând trimitere la prevederile pct.7, 10, 11, 12, 37, 34 ale HG nr.136/2009, apelantul consideră că, Comisia de licitație din cadrul Primăriei orașului Cimișlia nu a avut competența legală în adoptarea deciziei sale din 15.12.2021, prin care a dispus anularea rezultatelor procedurii de licitație din 02 iulie 2019 şi anularea deciziei privind prelungirea termenului de achitare a prețului bunului adjudecat din 05 ianuarie 2021, deoarece nu dispune de asemenea împuterniciri materiale, or comisia nu are calitatea de vânzător. Unica autoritate legitimă cu drept de adoptare a deciziei de anulare a

rezultatelor procedurii de licitație publică, este Consiliul or.Cimișlia, care nu a adoptat nici o decizie în acest sens. La etapa actuală, reclamantul a achitat integral prețul bunului adjudecat la licitația publică, iar măsuri administrative cu efect retroactiv în acest fel nu pot fi întreprinse. Împuternicirile comisiei de licitație publică sunt fixate la pct.10 din HG nr.136/2009, și acestea sunt exhaustive, iar pct.34 indică cert și fără interpretare autoritatea legală cu drept de anulare a rezultatelor procedurii de licitație – Consiliul local al unității administrativ teritoriale (Consiliul or.Cimișlia). Prin urmare, Comisia de licitație din cadrul Primăriei or.Cimişlia nu a avut competența legală în adoptarea deciziei sale din 15.12.2021, deoarece nu dispune de asemenea împuterniciri materiale, iar în atare împrejurări, actul administrativ respectiv este nul și nu poate produce efecte juridice.

Consideră că autoritățile publice pârâte sunt obligate la încheierea actului juridic, prin prisma cadrului legal, și anume al pct.36 lit.a) din HG nr.136/2009, ce prevede că, pe parcursul a 7 zile după achitarea bunului: a) părțile încheie contractul de vânzare-cumpărare a bunului adjudecat care se semnează de persoanele abilitate cu acest drept din partea vânzătorului şi a cumpărătorului. În susținerea acestor teze devin aplicabile și prevederile art.993 alin.(7) Cod civil, potrivit căruia, obligarea la încheierea unui contract este interzisă, cu excepția cazului în care obligația de a contracta este prevăzută de lege sau dacă reiese dintr-o obligație asumată benevol.

Prin urmare, Consiliul or.Cimișlia, în calitatea s-a de autoritate publică care exercită atribuțiile de proprietar al unității administrativ teritoriale, și Primarul or.Cimișlia, ca autoritate împuternicită prin lege să semneze actele și contractele din numele colectivității locale, urmează să semneze actul juridic civil – contractul de vânzare-cumpărare dintre SRL „George-Trans” în calitate de cumpărător, şi Consiliul or.Cimișlia, în calitate de vânzător, reprezentat de primarul or.Cimișlia, având ca obiect terenul cu n.c.*****, ca urmare a petrecerii licitației publice la 02 iulie 2019.

4. Intimații primarul or.Cimișlia, Andronachi Sergiu, și reprezentantul Consiliului or.Cimișlia, Secară Ion, au depus referință la cererea de apel, prin care solicită respingerea apelului și menținerea hotărârii instanței de fond.

În argumentarea referinței s-a invocat că, Comisia de licitație este vânzătorul bunului adjudecat prin procesul verbal nr.3 din 02.07.2019 cu privire la rezultatele licitației. Prin condițiile impuse în procesul-verbal, cumpărătorul nu şi-a onorat obligațiunile asumate în fața comisiei (vânzătorului), încălcând clauzele Regulamentului aprobat prin HG nr.136 din 10.02.2009 pct.33, care prevede: *pe parcursul a 20 de zile după semnarea procesului-verbal al rezultatelor licitației cu strigare, cumpărătorul achită prețul bunului adjudecat*.

Prin solicitarea nr.409 (02-1)7 din 30.08.2020 Gaibu Gheorghe a solicitat permisiunea achitării bunului procurat prin licitație publică cu strigare, deoarece termenul de 20 zile a fost depășit. Reclamantul a recunoscut depășirea termenului acordat de legislație pentru achitarea bunului. Comisia de licitație, examinând solicitarea, a oferit termen suplimentar pentru achitarea bunului şi încheierea contractului. Respectiv potrivit procesului-verbal nr.7/2021 a comisiei de licitație din 15.06.2021, cumpărătorul ignoră

prevederile Regulamentului, procesului-verbal cu privire la licitația cu strigare şi nu-şi onorează obligațiunile de achitare a prețului licitat şi nu semnează contractul de vânzare-cumpărare a bunului licitat, or acesta expres prevede termenul de achitare. Comisia de licitație ca organ format de Consiliul or.Cimișlia a fost împuternicită cu atribuțiile de a vinde terenul.

După semnarea procesului-verbal cu privire la rezultatele licitației nr.3-V din 02.07.2019, câștigătorul bunului adjudecat nu s-a prezentat în termenul indicat de lege pentru semnarea contractului, ca rezultat al neexecutării obligațiilor asumate în pct.6 (1) după semnarea procesului-verbal să achite prețul licitat în sumă de 275.000 lei, (2) să semneze contractul de vânzare-cumpărare a bunului, perfectat de vânzător, conform legislației, condițiilor licitației şi prezentului proces-verbal. Astfel, la 15.06.2021 în temeiul pct.34 al Regulamentului aprobat prin HG nr.136 din 10.02.2009, comisia de licitație a adoptat decizia privind anularea rezultatelor licitației cu strigare din 02.07.2019 prin care s-a desemnat câștigătorul lotului de teren, decizia în cauză fiind adusă la cunoștință prin scrisoarea nr.378 din 30.06.2021.

Respectiv, contractul de vânzare-cumpărare a terenului adjudecat urma să fie încheiat în termen de 7 zile după achitarea prețului, adică după 22.07.2019, si nicidecum în 2022. Sumele achitate în anul 2022 au fost returnate pe contul SRL „George- Trans" ca sume achitate cu eroare.

Reclamantul omite condițiile stipulate în procesul-verbal al comisiei de licitație nr.3-v din 02.07.2019, prevederilor pct.33 din Regulamentul cu privire la licitație, care prevede expres termenul de 20 zile pentru achitarea prețului adjudecat după semnarea procesului verbal. Respectiv, procesul-verbal a fost semnat la 02.07.2019, iar reclamantul ultima achitare a făcut la 23.11.2022, astfel achitările fiind executate într-un mod haotic după bunul plac al cumpărătorului, ignorând cerințele şi termenii impuși de legislație. Apelantul este cel care a încălcat termenii de achitare şi, în sensul dat, nu poate pretinde la încălcarea unor drepturi de către comisia de licitație şi obligarea primarului la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului adjudecat în 2019 şi neachitat în termenii impuși de legislație. În conformitate cu informația din Registrul bunurilor imobile, actualizata la data de 06.11.2022, bunul imobil cu numărul cadastral ***** aparține cu drept de proprietate administrației publice locale Cimișlia.

5. Procedura de citare a fost legal executată.

Reprezentantul apelantului SRL „George-Trans", *avocat Casap Anatolie*, în ședința instanței de apel a solicitat admiterea cererii de apel, menționând că la 02.07.2019 prin decizia comisiei de licitație s-a adjudecat dreptul de procurare a terenului, obiect litigios al prezentei cereri. Din motiv că compania la etapa respectivă se confrunta cu anumite deficiențe financiare, a depus o cerere în adresa Primăriei ca să-i acorde permisiunea să achite prețul de adjudecare 275.000 lei. A fost emisă o decizie, prin care s-a admis cererea. Reclamantul a achitat 275.000 lei. Însă, până la urmă primarul a refuzat să semneze actul de vânzare-cumpărare, comunicând că nu s-a achitat prețul de adjudecare în termenul stabilit de Hotărârea Guvernului, și comisia de licitație a emis o decizie, prin care a dispus anularea deciziei privind rezultatele procedurii de licitație și anularea

deciziei prin care s-a permis achitarea succesivă a obiectului, care s-a adjudecat. Competența în anularea rezultatelor procedurii de licitație aparține exclusiv vânzătorului, conform pct.10 al Hotărârii de Guvern privind procedura de licitație publică. În speță, vânzător este Consiliul orășenesc Cimișlia, și nicidecum comisia de licitație. Atribuțiile comisiei de licitație sunt exhaustiv enumerate la pct.10. De aceea, comisia de licitație nu avea competență materială în sensul emiterii deciziei de anulare al acestor rezultate ale procedurii de licitație. În acest sens, invocă nulitatea absolută al acestui act administrativ, care nu mai produce efecte. Primarul a înlăturat Consiliul orășenesc Cimișlia la etapa actuală, neavând act administrativ valabil în sensul anulării rezultatelor procedurii de licitație. La etapa actuală, fiind achitate toate plățile pentru procurarea acestui bun imobil. Este reflectat în materialele cauzei că reclamantul a depășit termenul de achitare, indicat în decizie, dar totuși le-a achitat integral. Termenul indicat în decizie inițial a fost depășit. Suma s-a achitat după termenul indicat în decizie. Plățile au fost efectuate începând cu 12.02.2021 până în noiembrie 2022. Ordinele de plată sunt valabile și transferate la contul de decontare a Primăriei. Comisia de licitație nu era în drept să anuleze rezultatele procedurii de licitație, dat fiind că această competență aparține exclusiv vânzătorului – Consiliul or.Cimișlia. Până în prezent un act administrativ al Consiliului or.Cimișlia despre anularea acestor rezultate nu este, deaceea acțiunea este întemeiată și urmează a fi admisă. Deși se invocă o decizie a comisiei de licitație, ca și având efect juridic, comisia de licitație nu organizează o nouă licitație asupra bunul respectiv, deși, nu are o interdicție în sensul dat. Ceea ce demonstrează încă odată rea-credința părții intimate în realizarea obligațiilor asumate prin lege, dar și prin prisma deciziilor, care au fost anterior adoptate. Agentul economic în prezent își desfășoară activitatea inclusiv în perimetrul terenului respectiv, având o speranță legitimă că autoritățile publice totuși vor acorda acest teren. Acțiunea este una absolut întemeiată.

Reprezentantul intimaților Primarul or.Cimișlia și Consiliul Orășenesc Cimișlia - *Secara Ion*, în ședința instanței de apel a solicitat respingerea cererii de apel și menținerea hotărârii primei instanțe. A menționat că, SRL „George Trans” a participat în 2019 la licitație de procurare a unui teren. După semnarea procesului-verbal a lotului adjudecat, conform pct.7 din procesul-verbal, persoana căreia i s-a adjudecat bunul este obligat în termen de 20 zile să depună suma de bani, cu care a devenit câștigător al acestui lot. Respectiv, nu a fost achitată în termenii indicați atât prin Hotărârea Guvernului, pe care s-a bazat comisia de licitație, și nici în procesul-verbal, în care au fost indicați termenii pentru achitarea acestor bunuri. În 2021, după o perioadă de 2 ani, compania dată a depus o cerere către comisia de licitație pentru a-i acorda termen suplimentar pentru achitarea sumelor de bani pentru care a adjudecat acest teren. Astfel, prin decizia din februarie 2021, a fost acordat termen suplimentar SRL „George Trans” pentru achitarea până în luna a 6. Prin decizia comisiei de licitație s-a constatat că din luna a 6 anului 2021 persoana căreia i-a fost adjudecat bunul nu a executat nici această decizie, nu a achitat în termenii indicați sumele pentru încheierea contractului. Astfel, au fost anulate rezultatele comisiei de licitație și prin scrisoare recomandată a fost informat despre rezultatele anulării. Sumele de au fost achitate după expirarea termenului indicat în Hotărârea Guvernului, după care s-a condus comisia de licitație pentru vinderea

acestui teren. Aceste sume au fost returnate către agentul economic ca sume achitate eronat. Conform Hotărârii de Guvern este menționat faptul că după desfășurarea licitației toate actele se transmit către vânzător. Comisia de licitație este formată prin decizia Consiliului Orășenesc Cimișlia, adică a vânzătorului cu drepturile investite de a scoate la vânzare terenuri. Astfel, comisia este și vânzător. Nu cunoaște dacă este o decizie de anulare a rezultatelor licitației date. Dar, conform Hotărârii Guvernului cu privire la aprobarea regulamentului, este în drept să anuleze, și acest drept nu este decăzut pe motiv că nu au fost achitate în termenii stabiliți. Comisia de licitație a anulat rezultatele în anul 2022, dar până în 2025 nu s-a mai organizat licitație pe acest teren. Sumele de bani au fost achitate în mod arbitrar de către SRL „George-Trans". Administrația publică locală își întemeiază bugetul pe taxe, impozite, vânzări, aparent și alte servicii. Deci, bunurile, care au fost vândute în 2017 și 2019 nu au dus la executarea pe deplin a unui buget al administrației publice locale. Respectiv, bunul, care a fost scos la licitație în 2017, nu mai este actual vânzării sau executării unui buget în 2026. Conform Hotărârii Guvernului prin care a fost aprobat regulamentul cu privire la licitație publică cu strigare, dacă nu a fost achitat în termenul stabilit de lege – 20 de zile, atunci bunul adjudecat se scoate din nou la licitație. Agentul economic într-adevăr activează pe terenul dat, acaparându-l ilegal, în acest sens fiind întocmit un proces-verbal cu privire la contravenție. Consideră că de către comisia de licitație va fi scos la licitație bunul, conform prevederilor legale actuale, întrucât la moment este necesar de efectuat un raport de evaluare. Deci, bunurile date se scot la licitație în baza unui raport.

Cererea de apel a fost examinată în lipsa reprezentantului terțului Oficiul Teritorial Hîncești al Cancelariei de Stat, care, fiind legal citat despre data, ora şi locul judecării cauzei, în ședința instanței de apel nu s-a prezentat și nu a comunicat cauza neprezentării. Potrivit art.239 alin.(2) Cod administrativ, „*participanții la proces se citează. În citație se comunică locul, data și ora ședinței. Neprezentarea participanților la proces nu împiedică instanța de apel să decidă în privința apelului".*

6. Verificând materialele cauzei şi analizând în complex argumentele şi criticile expuse, Completul specializat de contencios administrativ al Curţii de Apel Sud conclude asupra necesității admiterii apelului declarat de avocatul Casap Anatolie în interesele reclamantului SRL "George-Trans", casării integrale a hotărârii primei instanțe şi emiterii unei noi hotărâri, prin care se respinge ca neîntemeiată acțiunea reclamantului SRL „George-Trans" împotriva pârâților Primarul or.Cimișlia, Consiliul Orășenesc Cimișlia și Comisia de Licitație Publică din cadrul Primăriei Cimișlia, cu privire la constatarea nulității deciziei Comisiei de licitație din 15.06.2021, anularea deciziei asupra cererii prealabile din 10.11.2022, obligarea Consiliului orășenesc Cimișlia și primarului or.Cimișlia să execute decizia Comisiei de licitație din 02.07.2019 și să încheie contract de vânzare-cumpărare a terenului licitat, din următoarele considerente.

În conformitate cu art.3 Cod administrativ, „*legislația administrativă are drept scop reglementarea procedurii de înfăptuire a activității administrative și a controlului judecătoresc asupra acesteia, în vederea asigurării respectării drepturilor și a*

libertăţilor prevăzute de lege ale persoanelor fizice şi juridice, ţinîndu-se cont de interesul public şi de regulile statului de drept”.

Conform art.236 Cod administrativ, „*instanţa de apel examinează din oficiu admisibilitatea apelului”*.

Analizând condițiile de admisibilitate a apelului, Completul specializat de contencios administrativ al Curții de Apel Sud statuează, că cererea de apel corespunde cerințelor de admisibilitate și nu cade sub incidența art.236 alin.(2) Cod administrativ. Nici participanții la proces nu au invocat inadmisibilitatea apelului.

În acest context, Completul de judecată menționează că cererea de apel este admisibilă.

7. Potrivit art.194 alin.(1) Cod administrativ, „*în procedura în prima instanţă, în procedura de apel şi în procedura de examinare a recursurilor împotriva încheierilor judecătoreşti se soluționează din oficiu probleme de fapt şi de drept*”.

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

În conformitate cu art.386 alin.(1) lit.a),b),c),d) Cod de procedură civilă: *hotărîrea primei instanţe se casează sau se modifică de instanţa de apel dacă: circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei nu au fost constatate şi elucidate pe deplin; circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei, pe care prima instanţă le consideră constatate, nu au fost dovedite cu probe veridice şi suficiente; concluziile primei instanţe, expuse în hotărîre, sunt în contradicţie cu circumstanţele cauzei; normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat*”.

Conform art.239 Cod de procedură civilă, „*hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată*”.

În conformitate cu art.240 alin.(1) lit.c) Cod administrativ, „*examinînd cererea de apel, instanţa de apel adoptă una dintre următoarele decizii: ... casează integral hotărîrea primei instanţei şi emite o nouă decizie”.*

Completul de judecată reține, că concluzia primei instanțe este adoptată sub imperiul aplicării eronate a normelor legii materiale, şi fără a stabili toate circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei. Prima instanță nu a dezvăluit esența litigiului, fapt care echivalează cu o nemotivare a hotărârii.

Sunt eronate argumentele instanței de fond, precum că raporturile dintre SRL „George-Trans” și Primăria Cimișlia, Consiliul orășenesc Cimișlia nu constituie o activitate administrativă realizată în regim de putere publică, în sensul art.5 Cod administrativ, respectiv nu urmează a fi examinate prin prisma Codului administrativ; că reclamantul prin acțiunea formulată nu revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice; reclamantul nu contestă o dispoziție, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pârâtă pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, care să producă efecte

juridice prin naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public; şi că aceste relaţii între părţi fiind din domeniul dreptului privat.

Or, în cazul din speţă litigiul vizează actele administrative individuale emise de autorităţi publice. Reclamantul revendică încălcarea dreptului de proprietate asupra bunului adjudecat la licitaţie, prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice. Instanţa de fond a ignorat natura juridică a raportului de drept public, confundând exercitarea atribuţiilor legale de către autoritatea locală cu un raport de drept privat. Deoarece Primăria şi Consiliul Orăşenesc Cimişlia au acţionat în temeiul competenţelor prevăzute de lege, manifestând o voinţă unilaterală şi obligatorie pentru a realiza sarcini de interes public, cauza se circumscrie strict activităţii administrative în regim de putere publică, conform art.5 din Codul administrativ.

Prin urmare prima instanţă, reţinând eronat existenţa relaţiilor private nu a soluţionat cauza în fond, şi incorect a respins acţiunea ca neîntemeiată, fără a examina pretenţiile formulate şi fără a stabili starea de fapt.

La caz, deciziile comisiei de licitaţie din cadrul Primăriei or.Cimişlia sunt acte administrative, deoarece sunt emise de o autoritate publică în regim de putere publică, cu scopul de a organiza gestionarea bunurilor proprietate publică a unităţii administrativ-teritoriale. Relaţiile juridice dintre părţi sunt de contencios administrativ, apărut ca urmare a activităţii administrative a autorităţii publice, şi nu relaţii private. Reclamantul contestă legalitatea actelor administrative - deciziile Comisiei de licitaţie, invocând încălcarea procedurii legale de către autoritatea publică. Litigiul nu vizează executarea unui contract deja semnat, ci legalitatea manifestării de voinţă a Comisiei de licitaţie în cadrul licitaţiei publice.

8. Din materialele dosarului se desprinde, că conform informaţiei publicate în Monitorul Oficial din 14 iunie 2019, a fost plasat anunţul Primăriei oraşului Cimişlia, cu privire la organizarea licitaţiei publice cu strigare pentru data de 02.07.2019 ora 11:00, unde a fost licitat spre vânzare bunul imobil, teren cu suprafaţa de 0,102 ha, n.c.*****, amplasat în *****, f/n, cu destinaţia - amenajare, cu condiţia permutării reţelelor inginereşti din contul cumpărătorului, preţul de expunere a bunului 250.000 lei (f.d.11).

Informaţia din Registrul bunurilor imobile, atestă că bunul imobil cu numărul cadastral ***** aparţine cu drept de proprietate administraţiei publice locale Cimişlia (f.d.20).

Conform procesului-verbal al Comisiei de licitaţie nr.3-V *din 02 iulie 2019* privind rezultatele licitării, s-a stabilit că SRL ”George-Trans” a fost desemnat drept câştigător al licitaţiei, cu instituirea în privinţa ultimului a obligaţiilor conform pct.6): **1**. după semnarea procesului-verbal să achite preţul licitat în suma de 275.000 lei; **2**. să semneze contractul de vânzare-cumpărare a bunului, perfectat pe vânzător, conform legislaţiei, condiţiilor licitaţiei si prezentului proces-verbal; **3**. să achite taxa de stat pentru autentificare notariala a contractului de vânzare-cumpărare; **4**. să înregistreze dreptul de proprietate apărut în baza contractului de vânzare-cumpărare în Registrul bunurilor imobile; 5. să asigure înregistrarea bunului, privatizat la licitaţie, conform legislaţiei in

vigoare. Procesul-verbal a fost contrasemnat de Gaibu Gheorghe, administratorul SRL „George-Trans” (f.d.12).

Ordinul de plată nr.138 din *26.06.2019* atestă că SRL „George-Trans” a achitat suma de 1.200 lei, destinația plății fiind taxa de participare la licitație (f.d.13). Conform ordinului de plată nr.137 din *26.06.2019*, SRL „George-Trans” a efectuat plata în sumă de 25.000 lei destinată pentru vânzarea-cumpărarea lotului de teren conform licitației (f.d.14).

La *13.08.2020* administratorul SRL „George-Trans”, Gaibu Gheorghe, s-a adresat cu cerere către primarul or.Cimișlia, solicitând permisiunea de a achita bunul procurat prin licitație cu strigare cu nr.cadastral *****, termen de achitare 20 zile a fost depășit din cauza că a fost ocupat și a uitat să achite (f.d.55).

Conform procesului-verbal *nr.1 din 05.01.2021* al ședinței extraordinare a comisiei de licitație, a fost examinată cererea depusă de Gaibu Gheorghe privind permiterea achitării și perfectării contraacului de vânzare-cumpărare a bunului licitat în cazul depășirii termenului de achitare. În conformitate cu pct.34 din Regulamentul aprobat prin HG nr.136/2009, Comisia de licitație ca reprezentant împuternicit al proprietarului – consiliul orășenesc, în calitate de vânzător poate să nu anuleze rezultatul licitației și să permită achitarea terenului licitat pentru încheierea contractului de vînzare-cumpărare. Comisia de licitație a adoptat decizie prin care a prelungit termenul care nu va depăși *luna aprilie 2021* (f.d.56-57).

Ulterior, de către SRL „George-Trans” au fost efectuate următoarele plăți pentru lotul de teren la licitație, în baza ordinelor de plată: nr.16 din 12.02.2021 în sumă de 50.000 lei; nr.153 din 20.12.2021 în sumă de 50.000 lei; nr.187 din 08.09.2022 în sumă de 50.000 lei; nr.262 din 14.09.2022 în sumă de 75.000 lei; nr.10 din 23.11.2022 în sumă de 25.000 lei (f.d.16-19).

Conform extrasului din procesul-verbal al ședinței Comisiei de licitație *nr.7 din 15.06.2021*, pe ordinea de zi a fost inclusă examinarea chestiunii cu privire la anularea rezultatelor licitației din 02.07.2019 pentru un lot și abrogarea deciziei anterioare a comisiei de licitație din 05.01.2021 aferent acestui lot. Secretarul comisiei a relatat că: la 05.01.2021 comisia de licitație a examinat adresarea dlui Gaibu Gh., administrator al SRL „George-Trans”, prin care a solicitat permisiunea de a achita bunul terenul cu nr.cadastral *****, câștigat la licitația cu strigare din 02.07.2019. Deoarece termenul de 20 zile în care câștigătorul licitației trebuie să achite prețul bunului adjudecat a expirat, și conducându-se de pct.34 din Regulamentul privind licitațiile cu strigare aprobat prin HG nr.136/2009, comisia a decis de a permite achitarea bunului până pe data de 15.02.2021. Decizia comisiei de licitație a fost adusă la cunoștință solicitantului prin poștă. Până în prezent întreprinderea a achitat doar 75.000 lei în două tranșe: 25.000 lei acont pentru participare la licitație și 50.000 lei în data de 13.02.2021. Ca urmare, Comisia de licitație a adoptat decizia privind anularea rezultatelor licitației din 02.07.2019 și abrogarea deciziei anterioare din 05.01.2021 de prelungire a termenului de achitare a prețului bunului adjudecat (f.d.24-25).

La 30.06.2021 Comisia de licitație din cadrul Primăriei Cimișlia a informat administratorul SRL „George-Trans” despre decizia din 15.06.2021 privind anularea

rezultatelor licitației cu strigare din 02.07.2019 și nerestituirea acontului, anexând extrasul din procesul-verbal nr.7 din 15.06.2021 al ședinței comisiei de licitație (f.d.26).

La 07.11.2022 reclamantul SRL „George-Trans" a depus cerere prealabilă privind impunerea la acțiune în sensul art.206 alin.(1) lit.c) Cod administrativ, prin care a solicitat încheierea contractului de vânzare-cumpărare, având ca obiect terenul n.c.***** (f.d.21).

La 10.11.2022 pârâtul primarul or.Cimișlia a expediat răspunsul la cererea prealabilă nr.02/li-1490, comunicând reclamantului că: după semnarea procesului-verbal din 02.07.2019 cu privire la rezultatele licitației, câștigătorul nu s-a prezentat în termenul indicat de lege pentru semnarea contractului și nu a achitat prețul licitat în sumă de 275.000 lei. La data de 15.06.2021, în temeiul pct.34 din HG nr.136/2009, comisia de licitație, a adoptat decizia privind anularea rezultatelor licitației cu strigare din 02.07.2019, care a fost expediată prin scrisoarea nr. 378 din 30.06.2021. Respectiv, a fost respinsă solicitarea privind încheierea contractului de vânzare-cumpărare. (f.d.22)

La 05.12.2022 reclamantul SRL „George-Trans" a depus cerere privind constatarea nulității actului administrativ și suspendarea oricăror operațiuni administrative de înstrăinare a bunului imobil cu nr.cadastral *****, invocând că decizia din 15.06.2021 este ilegală și nulă de drept. Comisia de licitație nu a avut competență legală în adoptarea deciziei, deoarece nu dispune de asemenea împuterniciri materiale. Unica autoritate legitimă cu drept de adoptare a deciziei de anulare a rezultatelor procedurii de licitație publică este Consiliul or.Cimișlia, care nu a adoptat nici o decizie în acest sens (f.d.29).

La 21.12.2022 pârâtul primarul or.Cimișlia a expediat răspunsul la cerere nr.02/li-1611, comunicând reclamantului că: în urma licitației din 02.07.2019 SRL „George-Trans" a fost desemnat câștigătorul bunului, iar în conformitate cu pct.33 și 34 din Regulamentul aprobat prin HG nr.136/2009, vânzătorul va anula rezultatele licitației. Sumele achitate în anul 2022 au fost returnate pe contul SRL „George-Trans", ca sume achitate cu eroare (f.d.30).

9. Art.189 alin.(1),(2) Cod administrativ prevede, că „*orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ. O acţiune în contencios administrativ poate fi înaintată şi atunci cînd autoritatea publică nu a soluţionat în termen legal o cerere*"; și conform art.5 Cod administrativ, „***activitatea administrativă reprezintă*** *totalitatea actelor administrative individuale și normative, a contractelor administrative, a actelor reale, precum și a operațiunilor administrative realizate de autoritățile publice în regim de putere publică, prin care se organizează aplicarea legii și se aplică nemijlocit legea".*

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 acțiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanțele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod".*

În corespundere cu 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 instanței de judecată competente”.*

Conform art.206 alin.(1) Cod administrativ, „*o acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru*: **a)** *anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acţiune în contestare)*; **b**) *obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare); **c)** impunerea la acţiune, la tolerare a acţiunii sau la inacţiune (acţiune în realizare); **d)** constatarea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic ori nulităţii unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acţiune în constatare);* sau e) *anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acţiune de control normativ)*”.

Astfel, după scopul urmărit legiuitorul a prevăzut felurile de acțiuni în contenciosul administrativ: acțiunea în contestare este formulată pentru a contesta un act administrativ individual; acțiunea în obligare se depune dacă autoritatea administrativă refuză să adopte un act administrativ pe care este obligat să-l adopte; acțiunea în realizare este formulată pentru impunerea la acțiune, la tolerare a acțiunii sau la inacțiune, fiind specifică actelor reale, reglementate la art.14 Cod administrativ; acțiunea în constatare este formulată pentru constatarea existenței sau inexistenței unui raport juridic ori nulității unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ; acțiune de control normativ se depune pentru anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (art.12 CA).

În speță reclamantul SRL „George-Trans” solicită **1.** constatarea nulității actului administrativ individual defavorabil - decizia comisiei de licitație din 15.06.2021 privind anularea rezultatelor licitației din 02.07.2019 și abrogarea deciziei comisiei de licitație din 05.01.2021 aferente acestui lot; **2**. anularea actelor administrative - deciziile cu privire la cererea prealabilă nr.02/li-1490 din 10.11.2022 și nr.02/li-1611 din 21.12.2022; **3**. obligarea Consiliului Orășenesc Cimișlia si primarului or.Cimișlia să execute decizia Comisiei de licitație din 02.07.2019 si să încheie contractul de vânzare-cumpărare între SRL „George-Trans” și Consiliul or.Cimișlia, având ca obiect ternul cu nr.cadastral *****.

Pârâții primarul or.Cimișlia, Consiliul Orășenesc Cimișlia, Comisia de licitație publică din cadrul Primăriei Cimișlia la rândul său invocă că, Comisia de licitație ca organ format de Consiliul or.Cimișlia a fost împuternicită cu atribuțiile de a vinde terenul prin procesul-verbal din 02.07.2019 cu privire la rezultatele licitației, iar cumpărătorul nu şi-a onorat obligațiunile de achitare a bunului adjudecat, încălcând clauzele pct.33 al Regulamentului aprobat prin HG nr.13/2009.

10. În continuare Completul de judecată reține, că în conformitate cu pct.1 al Regulamentului privind licitațiile cu strigare şi cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.136 din 10.02.2009 (în vigoare la data emiterii deciziei de anulare a rezultatelor licitației), „*Prezentul Regulament stabileşte modul de organizare şi de desfăşurare a licitaţiilor cu strigare şi cu reducere (în continuare – licitaţie), condiţiile de participare la licitaţii şi de achitare a costului bunului adjudecat”.*

Conform pct.7 din Regulamentul aprobat prin HG nr.136/2009 „*în cazurile de expunere la vînzare a bunurilor proprietate a unităţilor administrativ-teritoriale supuse privatizării, autoritatea administraţiei publice locale, prin decizie, instituie Comisia de licitaţie din reprezentanţi ai consiliului şi primăriei unităţii administrativ-teritoriale, precum şi ai subdiviziunilor abilitate ale acestora”.*

În conformitate cu pct.10 din Regulamentul aprobat prin HG nr.136/2009*, „Comisia de licitaţie are următoarele atribuţii: a) examinarea dosarelor bunurilor expuse la licitaţie; b) stabilirea preţului iniţial de expunere şi a taxei de participare pentru persoanele fizice şi juridice, inclusiv străine şi apatrizi, a modului şi termenelor de achitare a costului; b[1]) reducerea preţului iniţial de vînzare cu 5 la sută după expunerea bunului la vînzare de 2 ori, dar nu mai mic decît preţul de piaţă indicat în actul de evaluare; c) stabilirea, în conformitate cu legea, a organului de presă în care va fi publicat comunicatul informativ; d) înregistrarea participanţilor la licitaţie; e) desfăşurarea licitaţiei în conformitate cu prezentul Regulament; f) respectarea condiţiilor de participare la licitaţie şi garantarea drepturilor participanţilor; g) desemnarea cîştigătorilor licitaţiei; h) scoaterea bunurilor de la licitaţie sau suspendarea licitaţiei; i) perfectarea proceselor-verbale privind rezultatele licitaţiilor şi a deciziilor Comisiei de licitaţie, inclusiv transmiterea lor, în termen de pînă la 5 zile, vânzătorului”.*

În conformitate cu pct.28 din Regulamentul aprobat prin HG nr.136/2009, „*Participantul căruia i s-a adjudecat bunul este obligat: a) să semneze procesul-verbal al rezultatelor licitaţiei; b) să achite preţul bunului şi să semneze contractul de vînzare-cumpărare sau contractul de locaţiune/arendă; c) să asigure înregistrarea bunului privatizat la licitaţie, conform legislaţiei în vigoare*.

Conform pct.33 din Regulamentul aprobat prin HG nr.136/2009, „*pe parcursul a 20 de zile după semnarea procesului-verbal al rezultatelor licitaţiei cu strigare, cumpărătorul achită preţul bunului adjudecat”;* conform pct.34 *„în cazurile de neachitare în termenele stabilite, vânzătorul are dreptul să anuleze rezultatele licitaţiei prin emiterea unui ordin, iar în cazul bunurilor proprietate a unităţilor administrativ-teritoriale – prin adoptarea unei decizii, iar copiile acestora se transmit cumpărătorului. În asemenea cazuri, acontul nu se restituie”;* conform pct.36 „*pe parcursul a 7 zile după achitarea bunului: a) părţile încheie contractul de vînzare-cumpărare a bunului adjudecat care se semnează de persoanele abilitate cu acest drept din partea vânzătorului şi a cumpărătorului”.*

Din actele cauzei este cert faptul că, potrivit procesului-verbal al Comisiei de licitație din cadrul Primăriei or.Cimișlia din 02 iulie 2019, reclamantul SRL „George-Trans” a fost desemnat câștigător al licitației pentru lotul teren cu numărul cadastral *****, având obligația de achitare a prețului bunului adjudecat în valoare de 275.000 lei, în termen de 20 zile de la semnarea procesului-verbal al rezultatelor licitaţiei cu strigare (f.d.12).

Până la desfășurarea licitației, la 26.06.2019 reclamantul a achitat taxa de participare 1.200 lei și acontul în mărime de 25.000 lei (f.d.13, 14). Conform Regulamentului aprobat prin HG nr.136/2009, cumpărătorul SRL „George-Trans” pe

parcursul a 20 de zile după semnarea procesului-verbal al rezultatelor licitației din 02.07.2019 urma să achite prețul bunului adjudecat în sumă de 275.000 lei.

În termenul stabilit de Regulament, reclamatul nu a achitat prețul bunului adjudecat, abia peste un an – la data de 13.08.2020 a depus cerere către primarul or.Cimișlia, solicitând permisiunea de a achita bunul procurat prin licitație cu strigare cu nr.cadastral *****, motivând că termenul de achitare 20 zile a fost depășit din cauza că a fost ocupat și a uitat să achite (f.d.55).

În cadrul ședinței extraordinare din 05.01.2021, în conformitate cu pct.34 din Regulamentul aprobat prin HG nr.136/2009, Comisia de licitație ca reprezentant împuternicit al proprietarului – Consiliul orășenesc, a adoptat decizia prin care a prelungit termenul de achitare, care nu ar depăși luna aprilie 2021 (f.d.56).

La rândul său reclamantul SRL „George-Trans" , în termenul stabilit a efectuat doar o singură plată în sumă de 50.000 lei în data de 12.02.2021 (f.d.16).

După expirarea termenului suplimentar de achitare (aprilie 2021), Comisia de licitație din cadrul Primăriei or.Cimișlia, constatând că reclamantul SRL „George-Trans" a achitat doar 75.000 lei în două tranșe: 25.000 lei acont pentru participare la licitație și 50.000 lei în data de 13.02.2021, la 15.06.2021 a adoptat decizia privind anularea rezultatelor licitației din 02.07.2019 și abrogarea deciziei anterioare din 05.01.2021 de prelungire a termenului de achitare a prețului bunului adjudecat (f.d.24-25).

Toate celelalte plăți au fost efectuate de SRL „George-Trans" cu mult după anularea rezultatelor licitației, în special în baza ordinelor de plată: nr.153 din 20.12.2021 suma de 50.000 lei; nr.187 din 08.09.2022 suma de 50.000 lei; nr.262 din 14.09.2022 suma de 75.000 lei; nr.10 din 23.11.2022 suma de 25.000 lei. (f.d.16-19).

În acest context, Completul de judecată constată că încheierea contractului de vînzare-cumpărare a bunului adjudecat nu a fost posibilă din motive imputabile reclamantului SRL „George-Trans", și anume neexecutarea obligației de achitare a bunului adjudecat la licitație în termenul stabilit de lege, și cel suplimentar acordat de vânzător prin comisia de licitație. Procedura de licitație nu a fost finisată din culpa reclamantului SRL „George-Trans".

Conform pct.34 din Regulamentul aprobat prin HG nr.136/2009 (în red. în vigoare la data emiterii deciziei de anulare a rezultatelor licitației) „*în cazurile de neachitare în termenele stabilite, vînzătorul are dreptul să anuleze rezultatele licitaţiei prin emiterea unui ordin, iar în cazul bunurilor proprietate a unităţilor administrativ-teritoriale – prin adoptarea unei decizii".*

Din sensul normei enunțate nu rezultă expres că Comisia de licitație nu este în drept de a adopta decizia de anulare a rezultatelor licitației, această competență fiind atribuită exclusiv consiliului local (vânzătorul bunului). Comisia de licitație acționează sub autoritatea consiliului local, având rolul de a organiza și desfășura procesul de vânzare a bunurilor publice. În conformitate cu Regulamentul aprobat prin HG nr.136/2009, vânzătorul bunului adjudecat este autoritatea administrației publice locale, care prin decizie instituie Comisia de licitație din reprezentanți ai consiliului şi primăriei, organ responsabil de organizarea, desfășurarea și finalizarea întregii proceduri de licitație, inclusiv prin adoptarea deciziilor de la numele vânzătorului. Comisia de licitație

desemnează câștigătorul prin întocmirea procesului-verbal cu privire la rezultatele licitației. Contractul de vânzare-cumpărare se încheie între vânzător (proprietarul bunului) și cumpărător, în baza rezultatelor licitației. Respectiv, comisia de licitație este în drept de a emite decizia de anulare a rezultatelor licitației, de la numele vânzătorului, din cauza neîndeplinirii obligațiilor de către câștigător în termenul stabilit.

11. Referitor la pretenția reclamantului cu privire la constatarea nulității actului administrativ individual defavorabil - decizia comisiei de licitație din 15.06.2021 privind anularea rezultatelor licitației din 02.07.2019 și abrogarea deciziei comisiei de licitație din 05.01.2021, din motiv că Comisia de licitație nu a avut competența legală în adoptarea deciziei sale, unica autoritatea legitimă cu drept de adoptare a deciziei de anulare a rezultatelor licitației, în viziunea reclamantului, fiind Consiliul Orășenesc Cimișlia.

Conform art.146 Cod administrativ „(1*) Un act administrativ individual legal favorabil poate fi revocat în tot sau în parte cu efect pentru viitor, chiar și după ce a devenit incontestabil, numai atunci când: a) revocarea este admisă prin prevedere legală sau actul administrativ conține rezerva revocării; b) actul administrativ este legat de o obligare și beneficiarul nu a îndeplinit-o sau nu a îndeplinit-o în termenul stabilit; c) în baza faptelor survenite ulterior, autoritatea publică ar avea dreptul să nu emită actul și fără revocarea lui s-ar periclita interesul public; d) în baza unei prevederi legale modificate autoritatea publică ar avea dreptul să nu emită actul administrativ, beneficiarul încă nu a făcut uz de avantajul respectiv sau nu a primit încă nicio prestație în baza actului administrativ și fără revocarea lui s-ar periclita interesul public; e) revocarea este necesară prevenirii sau înlăturării dezavantajelor grave pentru bunăstarea comună”.*

Conformart.141 Cod administrativ „1) *Un act administrativ individual este nul dacă conține un viciu deosebit de grav și acest lucru este evident în cadrul aprecierii concludente a tuturor circumstanțelor care se iau în considerare. (2) Un act administrativ individual este, de asemenea, nul: a) dacă executarea lui cere săvârşirea unei fapte ilegale, care constituie o componență de contravenție sau de faptă penală; b) dacă din motive reale nimeni nu-l poate executa; c) dacă contravine bunelor moravuri; d) dacă la emiterea lui a contribuit o persoană care nu are dreptul să participe în procedură administrativă conform art. 49 alin. (1); e) dacă a fost emis în scris, dar nu poate fi identificată autoritatea publică emitentă; f) în alte cazuri prevăzute de lege”.*

Completul de judecată evidențiază că art.141 alin.(1) din Codul administrativ, reglementează instituția nulității actului administrativ individual, însă pentru a constata că actul administrativ individual este nul, urmează a fi întrunite două condiții principale şi anume stabilirea unui viciu şi ca acest viciu să fie unul deosebit de grav.

Completul de judecată menționează că, Comisia de licitație a fost constituită în cadrul autorității publice Primăria or.Cimișlia, fiind împuternicită cu atribuțiile de desfășurare a licitației, desemnarea câștigătorului, perfectarea proceselor-verbale privind rezultatele licitațiilor şi deciziilor Comisiei de licitație – toate aceste atribuții fiind realizate din numele vânzătorului Consiliul Orășenesc Cimișlia.

Așa cum beneficiarul nu a respectat termenul de plată, nici cel prevăzut de lege, și nici cel suplimentar acordat de Comisia de licitație, de către Comisia de licitație a fost adoptată decizia de anulare a rezultatelor licitației din 15.06.2021.

Completul de judecată consideră că Comisia de licitație era în drept să-și revoce propria decizie de prelungire a termenului de achitare din 05.01.2021 și să adopte decizia de anulare a rezultatelor licitației din 15.06.2021 – care prin sine nu este altceva decât o revocare în sensul art.146 Cod administrativ. În conformitate cu pct.34 al Regulamentului aprobat prin HG nr.136/2009, vânzătorul poate să anuleze rezultatele licitației, ceia ce presupune o revocare a propriului act administrativ legal favorabil.

Nici Legea, nici Hotărârea Guvernului nr.136/2009 nu au prevăzut expres că anume Consiliul local, în calitate de vânzător are împuterniciri de anulare a rezultatelor licitației. Apelantul oferă o interpretare eronată prevederilor de la pct.34 al Regulamentului aprobat prin HG nr.136/2009. Anularea rezultatelor licitației cu strigare poate avea loc și în baza deciziei comisiei de licitație, care exercită atribuțiile în numele autorităților publice – Consiliul local.

În speță, revocarea actului administrativ individual favorabil a fost justificată prin faptul neonorării obligațiilor de achitare a prețului bunului adjudecat în termenul stabilit de lege, condiție obligatorie pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Completul de judecată constată că, competența de revocare (anulare) a actului administrativ individual favorabil nu a fost încălcată, și respectiv nu sunt întrunite condițiile nulității actului administrativ prevăzute la art.141 Cod administrativ.

Prin urmare, pretenția reclamantului cu privire la constatarea nulității deciziei Comisiei de licitație din 15.06.2021 este neîntemeiată, așa cum actul administrativ - decizia comisiei de licitație din 15.06.2021 nu este afectat de vicii și produce efecte juridice.

12. Subsecvent, cu referire la celelalte pretenții înaintate - anularea deciziilor cu privire la cererea prealabilă, obligarea pârâților să execute decizia Comisiei de licitație din 02.07.2019 si să încheie contractul de vânzare-cumpărare, Completul de judecată reține că urmează a fi respinse ca neîntemeiate, or, fiind respinsă cerința de bază, urmează a fi respinse şi cerințele secundare, care poartă soarta cerinței de bază.

În conformitate cu art.224 alin.(1) lit.f) Cod administrativ, *„Examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri: respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit. a)–e)”*.

Reieșind din cele expuse, Completul de judecată conclude asupra netemeiniciei acțiunii reclamantului SRL „George-Trans” privind constatarea nulității deciziei Comisiei de licitație din 15.06.2021, anularea deciziei asupra cererii prealabile din 10.11.2022, obligarea Consiliului orășenesc Cimișlia și Primarului or.Cimișlia să execute decizia Comisiei de licitație din 02.07.2019 și să încheie contractul de vânzare-cumpărare a terenului licitat.

Astfel, din considerentele menţionate, şi având în vedere că instanţa de fond a interpretat eronat normele de drept material, Completul specializat de contencios

administrativ al Curții de Apel Sud a concluzionat, că restabilirea echităţii legale se impune prin casarea integrală a hotărârii primei instanţe şi emiterea unei noi hotărâri de respingere a acţiunii reclamantului SRL „George-Trans”, ca fiind neîntemeiată.

Conform art.240 alin.(1) lit.c) Cod administrativ, „*examinînd cererea de apel, instanţa de apel adoptă una dintre următoarele decizii: casează integral hotărîrea primei instanţei şi emite o nouă decizie* ”.

În baza celor expuse, potrivit prevederilor art.240, 245 Cod administrativ, Completul de judecată specializat de contencios administrativ al Curții de Apel Sud sediul Cahul -

D E C I D E :

Se admite apelul declarat de avocatul Casap Anatolie în interesele reclamantului SRL George-Trans”.

Se casează integral hotărârea Judecătoriei Cimișlia sediul central din 21 februarie 2025, prin care a fost respinsă ca neîntemeiată acțiunea reclamantului SRL „George-Trans” împotriva pârâților Primarul or.Cimișlia, Consiliul orășenesc Cimișlia și Comisia de Licitație Publică a or.Cimișlia.

Se emite o nouă decizie, după cum urmează.

Se respinge ca neîntemeiată acțiunea reclamantului SRL „George-Trans” împotriva pârâților Primarul or.Cimișlia, Consiliul Orășenesc Cimișlia și Comisia de Licitație Publică din cadrul Primăriei Cimișlia, cu privire la constatarea nulității deciziei Comisiei de licitație din 15.06.2021, anularea deciziei asupra cererii prealabile din 10.11.2022, obligarea Consiliului orășenesc Cimișlia și Primarului or.Cimișlia să execute decizia Comisiei de licitație din 02.07.2019 și să încheie contract de vânzare-cumpărare a terenului licitat.

Decizia este executorie de la pronunțare, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție, în termen de 2 luni de la pronunțarea deciziei motivate.

Decizia motivată pronunțată la 09.03.2026 ora 14:00.

Președintele completului Vitalie Movilă

Judecătorii Inga Gorlenco

Evgheni Bancov

Nota: La data de 20 ianuarie 2026 Consiliul Superior al Magistraturii a emis Hotărârea nr.18/1, prin care s-a acceptat demisia judecătorului Movilă Vitalie de la Curtea de Apel Sud, cu eliberarea din funcția de judecător din data de 28 ianuarie 2026. În conformitate cu art.389 alin.(5) Cod de procedură civilă, în locul judecătorului dimisionat Movilă Vitalie decizia este semnată de judecătorul Mironov Andrei, care execută atribuțiile de vicepreședinte interimar a Curții de Apel Sud.