JUDECĂTORIA
BĂLȚI

H O T Ă R Â R E

În numele Legii

mun.BĂLŢI
18 noiembrie 2025

Dosarul nr.3-19/2024

PIGD 2-24012477-09-3-30012024

Instanța compusă din:

Preşedintele ședinței, judecătorul - Eduard PUIU

grefier - Stanislav ALBOT

în sediul instanței, în ședință publică a judecat cauza, în procedura contenciosului administrativ, intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL”Ecobricheta” prin intermediul avocatului Nina Matveeva-Bociog către

Primarul mun.Bălți, Consiliul mun.Bălți privind obligarea emiterii deciziei de vânzare a terenului,

C O N S T A T Ă:

Argumentele participanților la proces:

1. Reprezentantul reclamantului SRL”Ecobricheta” avocatul Nina Matveeva-Bociog a înaintat în instanța de judecată, acțiune în ordinea contenciosului administrativ, către Primarul mun.Bălți, Consiliul mun.Bălți privind obligarea emiterii deciziei de vânzare a terenului.
2. În motivarea cererii de chemare în judecată a invocat că, SRL”Ecobricheta” SRL „Ecobricheta,, deține în proprietate privată un imobil cu nr.146 din strada Ştefan cel Mare și Sfînt, municipiul Bălți, compus din două construcții cu numărul cadastral:**********. Terenul aferent construcțiilor aparține municipiului Bălți.
3. Menționează că, potrivit punctului 13 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr.1428 din 16 decembrie 2008: pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, cumpărătorul depune pe numele primarului din localitatea în care este amplasat terenul o cerere de modelul indicat în anexa nr.1 la prezentul Regulament.
4. Invocă că, urmărind scop de a cumpăra terenul aferent construcțiilor, SRL”Ecobricheta”, la 24 iulie 2023 a depus pe numele primarului municipiului Bălți cerere de modelul, indicat în Regulament, cu toate anexele. Potrivit punctului 15 din Regulament: la prezentarea cererii și a documentelor indicate mai sus, primarul este obligat să le înregistreze și, în termen de 30 de zile din data depunerii cererii, să efectueze următoarele acțiuni de pregătire a materialelor pentru decizia consiliului local: să examineze posibilitatea vânzării terenului aferent solicitat, cu suprafața indicată în planul geometric; să completeze borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent în patru exemplare (de modelul indicat în anexa nr.2 la prezentul Regulament). Borderoul de calcul şi planul geometric al terenului aferent sânt părți componente ale contractului de vânzare-cumpărare al terenului aferent; să prezinte consiliului local documentele necesare pentru adoptarea deciziei privind vânzarea terenului respectiv; după adoptarea deciziei de către Consiliul

local, să semneze contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent și trei exemplare să le elibereze Cumpărătorului.

5. În susținerea argumentelor sale, reclamantul invocă prevederile art.4 alin.(2) din Legea privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului.
6. Susține că în baza acestor prevederi legale organele administrației publice locale sunt obligați de a soluționa problema vânzării terenurilor nominalizate mai sus în modul și în termenul stabilit de lege și de a emite decizie prevăzută de aceste prevederi, însă contrar prevederilor nominalizate, cerere privind emiterea deciziei de vânzare a terenului nu a fost soluționată.
7. Indică că, la data de 2 decembrie 2023 în adresa Primăriei municipiului Bălți și a Consiliului municipal Bălți a fost înaintată cererea prealabilă în acest sens, recepționată de ultimii la 6 decembrie 2023, care, la fel nu a fost examinată în modul și în termenul stabilit de lege.
8. Solicită admiterea cererii de chemare în judecată, obligarea Primarului municipiului Bălți și Consiliului municipal Bălți să emite decizie privind vânzarea către SRL”Ecobricheta” a terenului aferent imobilelor cu nr.cadastrale ***** situate în municipiul Bălți pe str.Ştefan cel Mare și Sfînt 146 - proprietatea privată a SRL „Ecobricheta”.
9. Prin **referința** la cererea de chemare în judecată, autoritatea publică pârâtă a solicitat respingerea acțiunii.
10. Menționează că, la data de 24.07.2023, SRL”Ecobricheta” a depus pe numele primarului mun.Bălți o cerere cu solicitarea de cumpărare a terenului aferent construcțiilor cu nr.*****și *****. La data de 21.08.2023 cu nr.Z-151 a fost expediat răspunsul al Primarului mun.Bălți, prin care se comunică că, chestiunea privind vânzarea terenului va fi examinată în cadrul ședinței comisiei funciare.
11. Potrivit deciziei 15/16 din 28.10.2022 „Cu privire la perfectarea relațiilor funciare prin intermediul încheierii contractelor de superficie”, și anume pct.4 din anexa la decizie se stipulează despre încheierea relațiilor funciare prin contractele de superficie. Astfel, potrivit art.4 alin. 9 din Legea nr.1308/25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, vânzarea-cumpărarea terenurilor supuse privatizării, inclusiv a terenurilor aferente bunurilor private, precum și a celor aferente construcțiilor nefinalizate, se efectuează la un preț egal cu cel puțin valoarea de piață a terenului determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr.989/202 cu

privire la activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege.

12. În susținerea argumentelor sale, reprezentantul reclamantului invocă prevederile art.53, alin.(5), lit. c[1]) din Legea nr.121-X VI din 04.05.2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, cu modificările recente, prevede că terenurile proprietate publică, date în arendă sau superficie nu pot fi privatizate.

În cadrul ședinței de judecată pentru dezbateri judiciare:

13. Reprezentantul reclamantului SRL"Ecobricheta"-directorul Abramciuc Ludmila, și avocatul Nina Matveeva-Bociog în interesele reclamantului susținut cererea de chemare în judecată pe motivele de fapt și de drept invocate în aceasta.
14. Reprezentantul pârâtului Primarul mun.Bălți, Consiliul mun.Bălți- Josanu Anastasia a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată.

Admisibilitatea acțiunii și competența instanței de contencios administrativ:

15. Potrivit prevederilor art.207 alin.(1)-(2) Cod administrativ, *Instanţa verifică din oficiu dacă sînt întrunite condiţiile pentru admisibilitatea unei acţiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acţiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs. (2) Acţiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special când: a) există o hotărîre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleaşi părţi, cu acelaşi obiect şi pe aceleaşi temeiuri de drept; b) există o încheiere judecătorească prin care s-a dispus încetarea procesului în legătură cu faptul că reclamantul a renunţat la acţiune sau şi-a retras acţiunea într-un litigiu între aceleaşi părţi, cu acelaşi obiect şi pe aceleaşi temeiuri de drept sau că între parţi s-a încheiat o tranzacţie de împăcare; c) la aceeaşi sau la altă instanţă de judecată se examinează o acţiune între aceleaşi părţi, cu acelaşi obiect şi pe aceleaşi temeiuri de drept; d) acţiunea a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art.209; e) reclamantul nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art.17; f) nu sînt întrunite condiţiile prevăzute la art.208; g) acţiunea a fost depusă de o persoană fără împuterniciri în acest sens; h) cererea de chemare în judecată nu*

corespunde cerinţelor prevăzute la art.211 alin.(1) şi (2) şi art.212 alin.(1) şi reclamantul nu a înlăturat neajunsurile în termenul stabilit de instanţa de judecată.

16. Verificând aspectele legate de admisibilitatea/inadmisibilitatea acțiunii în ordinea contenciosului administrativ, la etapa procesuală corespunzătoare, instanța de judecată, a stabilit faptul că, prezența acțiune constituie obiect de examinare în ordinea contenciosului administrativ, la fel verificând portalul național al instanțelor de judecată a constatat că la caz nu există o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleaşi părţi, cu acelaşi obiect şi pe aceleaşi temeiuri de drept, nu există pe rol o acţiune între aceleaşi părţi, cu acelaşi obiect şi pe aceleaşi temeiuri de drept. Instanța de judecată a constatat că, reclamantul a respectat procedura prealabilă stabilită de lege adresând autorității publice cererea prealabilă la data de 02.12.2023. Suplimentar, nu se atestă că reclamantul a primit răspuns definitiv la cererea prealabilă, iar, răspunsurile intermediare, fără rezultat final al examinării cererii prealabile, nu conțin indicată calea de atac. Conform art.209 alin.(2) Cod administrativ, *Dacă informaţia cu privire la exercitarea căilor de atac nu se conţine în actul administrativ individual sau în decizia cu privire la cererea prealabilă ori este indicată incorect, înaintarea acţiunii în contencios administrativ se admite în termen de un an de la comunicarea sau notificarea actului administrativ sau a deciziei cu privire la cererea prealabilă*. În acest context în lipsa unui răspuns definitiv din partea autorității publice, având în vedere prevederile art.209 alin.(2) Cod administrativ, instanța reține că reclamantul a respectat procedura prealabilă și s-a adresat în instanța de judecată în termenul legal stabilit de Codul administrativ. Din analiza circumstanțelor de fapt și a temeiurilor de drept indicate în acțiune, instanța a constatat că reclamantul invocă un interes la înaintarea acțiunii.
17. Aspectele de competență jurisdicțională materială instanța de judecată le-a soluționat în cadrul ședinței de judecată din data de 19.09.2025, reținând cauza spre examinare în contencios administrativ.

Aprecierea instanței:

18. Audiind participanții la proces, studiind materialele cauzei, instanța de judecată respinge cererea de chemare în judecată înaintată de SRL”Ecobricheta” prin intermediul avocatului Nina Matveeva-Bociog către Primarul mun.Bălți,

Consiliul mun.Bălți privind obligarea emiterii deciziei de vânzare a terenului aferent imobilelor cu nr.cadastrale***** situate în *****, din următoarele considerente.

19. Conform prevederilor art.218 Codul administrativ, *Examinarea şi soluţionarea în fond a acţiunii în contencios administrativ are loc conform prevederilor Codului de procedură civilă, cu următoarele excepţii: a) examinarea şi soluţionarea acţiunii în contencios administrativ are loc în şedinţă publică, iar în cazuri de excepţie stabilite de lege – în şedinţă închisă. Participanţii la proces se citează; în citaţie se comunică locul, data şi ora şedinţei. Dacă participanţii la proces convin de comun acord, examinarea şi soluţionarea acţiunii în contencios administrativ are loc în procedură scrisă; b) instanţa de judecată acceptă probele prezentate după termenul stabilit în faza de pregătire pentru examinarea în fond a acţiunii în contencios administrativ, numai dacă participanţii la proces justifică şi probează imposibilitatea prezentării probelor în termenul stabilit de instanţă; c) participanţii la proces care s-au prezentat cel puţin o dată în şedinţa de judecată pe parcursul examinării acţiunii în contencios administrativ sau au efectuat acte de procedură în contextul examinării acţiunii în contencios administrativ nu pot invoca lipsa citaţiei pentru efectuarea actelor de procedură la o dată ulterioară; d) neprezentarea la şedinţa de judecată, fără motive temeinic justificate, a participanţilor şi/sau a reprezentanţilor lor nu împiedică soluţionarea acţiunii în contenciosul administrativ.*
20. Conform prevederilor art.130 alin.(1) Codul de procedură civilă, *Instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege; alin.(2) Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor; alin.(3) Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.*
21. Potrivit art.189 alin.(1) Codul administrativ, *Orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ.*

22. Prin prisma Codului administrativ, instanța de judecată, nu verifică numai legalitatea unui act administrativ, ci realizează verificarea exercitării de către autoritatea publică a întregii activități administrative aferente emiterii unui act administrativ, operațiuni administrative, realizarea dreptului discreționar. Prin drept discreționar al autorității publice înțelegem pe de o parte puterea pe care o are, autoritatea publică, în baza legii, să hotărască fie necesitatea actului însuși, fie cuprinsul lui, fie momentul alcătuirii lui, în funcție de interesul general pe care trebuie să-l satisfacă continuu și permanent serviciul public și pe de altă parte posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluții posibile corespunzătoare scopului legii atunci când aplică o dispoziție legală. Exercitarea dreptului discreționar nu permite desfășurarea unei activități administrative arbitrare. Astfel, instanța de judecată analizează dacă, în procesul activității sale decizionale, materializată prin totalitatea actelor administrative individuale și normative, a contractelor administrative, a actelor reale, precum și a operațiunilor administrative, autoritatea publică a realizat dreptul discreționar: 1) cu respectarea limitelor de competență și regulilor de procedură instituite de lege; 2) cu luarea în considerare a tuturor faptelor relevante; 3) conform scopului acordat prin lege.
23. Prin prisma art.225 Cod administrativ, verificarea de către instanţa de judecată exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreţionar se limitează la faptul dacă autoritatea publică: a) şi-a exercitat dreptul discreţionar – se constată faptul acțiunii/inacțiunii autorității publice; b) a luat în considerare toate faptele relevante – circumstanță care se referă la verificarea legalității în fond al activității autorității administrative; c) a respectat limitele legale ale dreptului discreţionar, și d) şi-a exercitat dreptul discreţionar conform scopului acordat prin lege.
24. Suplimentar, la capitolul verificării legalității exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreționar, urmează a fi verificat faptul respectării prevederilor art.137 Cod administrativ, care consacră nemijlocit dreptul discreționar al autorității publice și modul de operare a acestuia *(1) În exercitarea dreptului discreţionar atribuit, autorităţile publice trebuie să acţioneze cu bună-credinţă în limitele legal stabilite şi cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul. (2) Dacă autoritatea publică poate decide discreţionar şi doar una din mai multe consecinţe juridice este legală, atunci*

dreptul discreţionar al autorităţii publice se reduce la alegerea consecinţei juridice/soluţiei legale.

25. Potrivit prevederilor art.206 alin.(1) lit.b) Cod administrativ, *O acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare).*
26. Instanța de judecată constată cu certitudine că, la caz, reclamantul înaintează pretenții materializatoare a acțiunii în obligare.
27. În temeiul prevederilor art.206 alin.(1), lit.b) Cod administrativ, reclamantul SRL"Ecobricheta" solicită: obligarea emiterii deciziei de vânzare a terenului aferent imobilelor cu nr.cadastrale *****și ***** situate în m*****
28. În raport cu obiectul prezentei acțiuni în contencios administrativ, instanța de judecată constată cu certitudine următoarele circumstanțe de fapt și temeiuri drept.
29. Prin decizia nr.15/16 din 28.10.2022 emisă de Consiliul municipal Bălți cu privire la perfectarea relațiilor funciare prin intermediul încheierii contractelor de superficie s-a decis: 1. se perfectează relațiile funciare cu persoanele fizice și juridice prin încheierea contractelor de superficie, conform anexei. 2.Se împuternicește primarul municipiului Bălți să semneze contractele de superficie a sectoarelor de teren cu persoanele fizice și juridice, conform anexei. 3. Prezenta decizie poate fi contestată la Judecătoria Bălți (sediul Central, str. Hotin, nr.43) în termen de 30 zile de la data comunicării, potrivit prevederilor Codului administrativ al Republicii Moldova nr. 116/2018.
30. Potrivit anexei la decizia Consiliului mun.Bălți nr.15/16 din 28.10.2022 se atestă lista persoanelor fizice și juridice în raport cu care s-a decis perfectarea relațiilor funciare prin încheierea contractelor de superficie, fiind indicat inclusiv reclamantul SRL"Ecobricheta" în raport cu terenul cu nr.cadastral *****situat pe adresa *****, pe care sunt amplasate obiecte de proprietate privată a SRL"Ecobricheta", suprafața terenului în superficie fiind 9873 m^2.
31. La 24.07.2023 SRL"Ecobricheta" reprezentată de directorul Abramciuc Ludmila a adresat Primarului mun.Bălți o cerere de cumpărare a terenului aferent construcțiilor cu nr.cadastrale***** situate în mun.Bălți *****.
32. La data de 02.12.2023 reprezentantul reclamantului SRL"Ecobricheta", avocatul Nina Matveeva-Bociog a înaintat către Primarul mun.Bălți, Consiliul mun.Bălți cererea prealabilă prin care solicită emiterea deciziei de vânzare la

SRL”Ecobricheta” a terenului aferent imobilelor proprietate-privată cu nr.cadastrale *****și ***** situate în ***** în modul prevăzut de lege.

33. Prin răspunsul Primăriei mun.Bălți nr.P03-12/4348 din 18.12.2023, reprezentantul reclamantului SRL”Ecobricheta”, avocatul Nina Matveeva-Bociog a fost informată că cererea prealabilă privind emiterea deciziei de vânzare a terenului aferent” nr.01/12 din 02.12.2023, înregistrată cu nr.03-12/4348 din 06.12.2023, va fi examinat în cadrul ședinței Consiliului municipal Bălți.
34. Prin răspunsul Primăriei mun.Bălți nr.P03-12/4348 din 26.03.2024, reprezentantul reclamantului SRL”Ecobricheta”, avocatul Nina Matveeva-Bociog a fost informată că cu privire la cererea prealabilă „privind emiterea deciziei de vânzare a terenului aferent” nr. 01/12 din 02.12.2023, înregistrat cu nr.03-12/4348 din 06.12.2023, subiectul dat va fi examinat în cadrul ședinței comisiei funciare.
35. La fel, la materialele cauzei este anexată cererea semnată de directorul SRL”Ecobricheta”, din 27.09.2022 prin care solicită Primarului mun.Bălți, perfectarea contractului de superficie în raport cu lotul de pământ situat în mun.Bălți, *****, ocupat de obiect privat.
36. Prin răspunsurile nr.P03-12/6669 din 10.04.2023 a Primarului mun.Bălți și nr.P-03-12/4348 din 22.11.2024 a Consiliului mun.Bălți, s-a relevat reclamantei despre faptul că la caz a fost decis perfectarea relațiilor de superficie precum și faptul că, bunurile nesusceptibile de privatizare reprezintă terenurile proprietate publică date în superficie.
37. Având în vedere examinarea acțiunii în contencios administrativ formulate de reclamantul SRL „Ecobricheta”, instanța remarcă că terenul aferent construcțiilor reclamantului a fost dat în superficie prin Decizia Consiliului municipal Bălți nr.15/16 din 28.10.2022, act administrativ individual valabil, neanulat, care își produce efectele juridice asupra raporturilor funciare dintre reclamant și autoritatea publică locală. Suplimentar, în cadrul ședinței de judecată de dezbateri judiciare, reprezentantul reclamantului a declarat că, decizia Consiliului municipal Bălți nr.15/16 din 28.10.2022 a fost contestată anterior, însă, instanța de fond a respins acțiunea pe motive de procedură iar instanța de apel a menținut soluția instanței de fond.
38. Examinând materialele cauzei, instanța constată că reclamantul SRL „Ecobricheta” este proprietara unor construcții amplasate pe terenul proprietate

publică a municipiului Bălți, teren în raport cu care, prin decizia Consiliului municipal Bălți nr.15/16 din 28.10.2022, s-a dispus perfectarea raporturilor de superficie, în scopul perfectării relațiilor funciare.

39. Instanța reține că decizia menționată reprezintă un act administrativ individual, adoptat de autoritatea deliberativă competentă, care nu a fost anulat, producând în continuare efecte juridice.
40. Prin urmare, la data examinării prezentei cauze, referitor la raporturile juridice dintre reclamantă și autoritatea publică locală există un act administrativ prin care administrația publică locală a decis perfectarea relațiilor de superficie, care astfel reprezintă o forma juridică actuală și valabilă de folosință a terenului aferent construcțiilor reclamantului.
41. Din materialele cauzei rezultă cert faptul că în raport cu terenul aferent construcțiilor reclamantului SRL „Ecobricheta" a fost decis prin act administrativ darea în superficie prin decizia Consiliului municipal Bălți nr.15/16 din 28.10.2022. Această decizie constituie un act administrativ individual valabil, necontestat și neanulat, care își produce efectele juridice obligatorii în raporturile funciare dintre reclamantă și autoritatea publică locală.
42. Potrivit art.53 Legea privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice nr.121-XVI din 04.05.2007 *Privatizarea terenurilor aferente*, alin.(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,* alin.(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;* alin.(3) *După privatizarea de către două sau mai multe persoane a tuturor părţilor (încăperilor nelocuibile) ale clădirii sau ale construcţiei, coproprietarii acesteia sînt în drept: a) să încheie contract de locaţiune a terenului aferent bunului privatizat; sau b) să dobîndească în proprietate comună pe cote-părţi terenul respectiv;* alin.(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*; alin.(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.

43. Această normă legală este imperativă și constituie un impediment expres pentru orice acțiune de emitere a unui act administrativ de vânzare a terenului aflat în superficie.
44. Instanța remarcă că Decizia Consiliului municipal Bălți nr.15/16 din 28.10.2022, prin care terenul a fost dat în superficie, stabilește cadrul juridic actual al terenului, iar acest act administrativ rămâne valabil și produce efecte obligatorii până la modificarea sau încetarea sa în condițiile legii. Instanța indică faptul că orice obligație a autorității publice de a emite un act de vânzare ar intra în conflict cu actul administrativ existent și cu prevederile legale, creând o situație juridică imposibil de executat.
45. În temeiul art.53 Legea privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice nr.121-XVI din 04.05.2007, reclamantul nu poate pretinde vânzarea terenului, deoarece dreptul de superficie existent împiedică transformarea terenului în proprietate privată, iar autoritatea publică nu poate fi obligată să adopte un act contrar legii și contrar actului administrativ anterior neanulat.
46. Ca urmare, instanța remarcă că Decizia nr.15/16 din 28.10.2022 rămâne un act care reglementează situația terenului în litigiu, act administrativ care împreună cu interdicția legală de privatizare prevăzută de art.53 alin.(5) lit.c[1]) Legea 121/2007, împiedică emiterea actului solicitat, motiv pentru care cererea de chemare în judecată este lipsită de temei juridic și urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.
47. Instanța reiterează că, potrivit art.53 alin.(5) lit. c[1]) din Legea nr.121-XVI din 04.05.2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, nu pot fi privatizate terenurile proprietate publică date în arendă sau în superficie. Această normă legală are caracter imperativ și instituie o interdicție expresă de privatizare a terenurilor aflate sub un asemenea regim juridic.
48. Totodată, instanța reiterează că Decizia nr.15/16 din 28.10.2022 nu a fost anulată. În lipsa anulării acestui act administrativ, instanța este ținută să-l considere legal și obligatoriu.

49. În aceste circumstanțe, instanța constată că cererea de obligare a pârâților la emiterea unei decizii de vânzare a terenului este lipsită de temei juridic, întrucât contravine cadrului normativ aplicabil și situației juridice existente.
50. În susținerea poziției sale, instanța de judecată reține incidența principiului puterii lucrului decis, consacrat expres de prevederile art.140 din Codul administrativ, potrivit căruia *Puterea lucrului decis al actelor administrative individuale, Un act administrativ individual obţine puterea lucrului decis atunci cînd nu mai poate fi contestat nici pe cale prealabilă, nici prin acţiune în instanţa de judecată competentă. Dacă un act administrativ individual are mai mulţi destinatari sau mai multe persoane sînt afectate de acesta, puterea lucrului decis poate surveni în momente diferite pentru fiecare din aceste persoane*.
51. Astfel, un act administrativ individual dobândește caracter definitiv și obligatoriu din momentul în care nu mai poate fi contestat pe cale prealabilă sau judiciară. Deci rezultă cu certitudine că decizia Consiliului Municipal nr.15/16 din 28.10.2022 a intrat în puterea lucrului decis, dobândind caracter definitiv, stabil și opozabil tuturor subiecților de drept, inclusiv autorității publice emitente și instanței de judecată.
52. Instanța indică faptul că, puterea lucrului decis reprezintă un principiu fundamental al securității juridice, având menirea de a asigura stabilitatea raporturilor juridice și de a preveni repunerea în discuție a unor situații juridice deja tranșate în mod definitiv. Or, Decizia nr.15/16 din 28.10.2022 instituie o situație juridică clar determinată, care produce efecte continue în timp și care nu poate fi ignorată, modificată sau contrazisă printr-o nouă intervenție administrativă de sens contrar, atâta timp cât actul inițial nu a fost anulat, modificat sau revocat în condițiile legii. Instanța remarcă faptul că, potrivit jurisprudenței Curții Constituționale, inclusiv celei exprimate în decizia nr.160 din 21.11.2021, puterea lucrului decis consacră caracterul definitiv al situațiilor juridice stabilite prin acte administrative individuale și interzice revizuirea arbitrară sau nejustificată a acestora, în afara procedurilor strict reglementate de lege.
53. Curtea Constituțională a reținut că, *articolul 140 din Codul administrativ stabileşte că un act administrativ individual nu mai poate fi atacat pe calea unei acţiuni în contencios administrativ sau a cererii prealabile dacă au fost omise termenele de atac stabilite de lege. Astfel, atât articolul 140 din Codul*

administrativ, cât şi, în particular, textul „puterea lucrului decis” din conţinutul acestei norme urmăresc să le confere raporturilor juridice un grad de certitudine şi de protecţie. 19. Textul „puterea lucrului decis” din articolul 140 din Codul administrativ transpune în realitatea juridică efectul dobândirii caracterului definitiv al situaţiilor juridice stabilite printr-un act administrativ individual. Curtea găseşte confirmarea acestei concluzii în articolul 30 alin. (2) din Codul administrativ, potrivit căruia autorităţile publice nu pot să întreprindă acţiuni care ar putea să afecteze situaţiile juridice definitive sau drepturile dobândite, decât în condiţiile legii şi dacă acest lucru este absolut necesar pentru interesul public. În acest context, Curtea observă elemente comune între „puterea lucrului decis” şi principiul securităţii raporturilor juridice, aşa cum a fost interpretat acest principiu în jurisprudenţa anterioară a Curţii Constituţionale. De exemplu, în Decizia nr. 58 din 11 iunie 2018, la § 33, Curtea a subliniat că principiul securităţii raporturilor juridice se manifestă atât în cazul drepturilor fundamentale ale persoanei, cât şi în cazul interesului general al comunităţii. 20. Aşadar, „puterea lucrului decis” a actelor administrative individuale acţionează în limitele stabilite de lege şi urmăreşte să asigure protecţie drepturilor dobândite prin asemenea acte. Din acest punct de vedere, Curtea observă că puterea lucrului decis nu reprezintă, eo ipso, o ingerinţă în dreptul de acces la un tribunal sau în dreptul de proprietate garantate de articolele 20 şi 46 din Constituţie. Puterea lucrului decis este o consecinţă juridică care intervine în cazul neglijării intereselor proprii sau a normelor care prevăd condiţiile de apărare a drepturilor eventual lezate printr-un act administrativ individual, adică a condiţiilor în care trebuie să-şi găsească materializare, la modul concret, acţiunea juridică, pentru a fi eficientă din punct de vedere legal [e.g. articolele 165 şi 209 alin. (1) din Codul administrativ]. De altfel, puterea lucrului decis şi articolul care îl reglementează nu acţionează independent, pentru că aplicarea lor presupune coroborarea cu alte norme juridice, în conţinutul cărora sunt prescrise, în mod nemijlocit, condiţiile în care intervine acest efect (e.g. prescripţia acţiunii în contencios administrativ). Curtea reţine în acest sens că pentru a se putea stabili dacă au fost omise sau nu termenele de atac sau dacă a fost adus sau nu la cunoştinţă, în mod efectiv, actul administrativ individual şi a se stabili „puterea lucrului decis”, trebuie să se consulte, mai întâi, normele Codului administrativ care stabilesc aceste aspecte. 21. În baza celor menţionate supra,

Curtea constată că sesizarea privind excepția de neconstituționalitate a textului „puterea lucrului decis” din articolul 140 din Codul administrativ este inadmisibilă și nu poate fi acceptată pentru examinare în fond.

54. Prin această ordine de idei, instanța constată că solicitarea reclamantului de a obliga autoritatea publică la emiterea unui act administrativ de vânzare a terenului contravine unei situații juridice deja stabilite printr-un act administrativ definitiv, aflat în puterea lucrului decis. Instanța testează și constată că obligarea autorității publice la încheierea unui contract de vânzare-cumpărare ar echivala cu anularea implicită a Deciziei nr.15/16 din 28.10.2022, fără respectarea procedurii legale de contestare sau anulare a acesteia, ceea ce este inadmisibil din perspectiva principiului legalității și al securității raporturilor juridice.
55. Instanța subliniază că, puterea lucrului decis exclude posibilitatea ca autoritatea publică să fie plasată într-o situație de dublă obligație juridică față de același bun, una derivată dintr-un act administrativ prin care s-a decis perfectarea relațiilor de superficie, iar cealaltă dintr-o eventuală hotărâre judecătorească de obligare la vânzarea terenului. O asemenea situație ar genera un conflict juridic evident și ar lipsi de efecte actul administrativ anterior, fără o bază legală expresă. În acest context, instanța constată că nu poate dispune emiterea unui act administrativ care ar contraveni unui act anterior valabil și definitiv, întrucât o asemenea soluție ar încălca principiul puterii lucrului decis și ar afecta stabilitatea ordinii juridice.
56. Ca urmare, instanța reține că Decizia Consiliului Municipal nr.15/16 din 28.10.2022 produce în continuare efecte juridice, fiind protejată de autoritatea lucrului decis, iar pretențiile reclamantului tind, în esență, la modificarea unei situații juridice deja existente, fără existența unui temei legal care să justifice o asemenea ingerință. În aceste condiții, instanța concluzionează că cererea de chemare în judecată formulată de SRL „Ecobricheta” este lipsită de temei juridic sub aspectul incidenței principiului puterii lucrului decis, iar admiterea acesteia ar conduce la încălcarea gravă a principiilor legalității, securității juridice și stabilității raporturilor juridice administrative.
57. Totodată potrivit prevederilor art.224 alin.(1) Codul administrativ, *examinînd acţiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri: b) în baza unei acţiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o*

eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă şi obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenţiei reclamantului de emitere a actului este întemeiată.

58. În acest sens instanța denotă că, emiterea unui act administrativ de obligare poate fi dispusă numai în cazul în care pretenția reclamantului este întemeiată, iar în cauza de față se constată că pretenția formulată nu întrunește condiția de temeinicie, întrucât adoptarea unui asemenea act ar determina autoritatea publică să încalce un act administrativ anterior valabil și o interdicție legală expres prevăzută de lege, ceea ce nu permite instanței să dispună emiterea actului solicitat fără a aduce atingere principiului legalității și coerenței ordinii juridice.
59. Instanța remarcă că, obligarea autorității publice la emiterea unei decizii de vânzare a terenului ar genera o situație de incompatibilitate juridică, în care autoritatea ar ajunge în imposibilitatea de a asigura respectarea concomitentă atât a Deciziei Consiliului municipal Bălți nr.15/16 din 28.10.2022, cât și a dispozițiilor legale care exclud privatizarea terenului aflat în superficie, fapt ce denotă că cererea reclamantului nu poate fi satisfăcută, fiind neîntemeiată și juridic de neexecutat.
60. Ca urmare, instanța indică faptul că cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Ecobricheta" este lipsită de temei juridic și nu sunt întrunite condițiile prevăzute de art.224 alin.(1) lit.b) Cod administrativ pentru obligarea autorității publice la emiterea unui act administrativ de vânzare a terenului.
61. Potrivit prevederilor art.224 alin.(1) Codul administrativ, *examinînd acţiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri: lit. f) respinge acţiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condiţiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit.a)–e).*
62. În conformitate cu art.224 alin.(1) lit.f) Cod administrativ, art.238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de SRL"Ecobricheta" prin intermediul avocatului Nina Matveeva-Bociog către Primarul mun.Bălți, Consiliul mun.Bălți privind obligarea emiterii deciziei de vânzare a terenului aferent imobilelor cu nr.cadastrale***** situate în m*****

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

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

Președintele ședinței
Judecător **Eduard PUIU**