Dosarul nr. 3-5/2025
2-23121369-48-3-22082023

H O T Ă R Î R E
în numele legii

4 iulie 2025 mun. Strășeni

Judecătoria Strășeni, sediul Central
Instanţa de judecată, compusă din:
Preşedinte de şedinţă: judecător Mihaela Grosu
Grefier: Maria Vlas și Nicoleta Sandu
Cu participarea:
Reclamantului Buga Nicolae
Reprezentantul reclamantului Buga Nicolae – avocatul Vition Dionisie, în baza mandatului seria MA nr. *****din 21.08.2023
Reprezentantul pârâților Primăriei și Consiliului comunal Lozova r-l Strășeni, avocatul Dodon Valeria în baza mandatului seria MA nr. *****din 02.04.2024 și mandatului seria MA nr. *****din 26.01.2024

Judecând în şedinţa de judecată deschisă cauza civilă pornită în baza acțiunii în contencios administrativ a reclamantului Buga Nicolae și Buga Radu împotriva Primăriei și Consiliului comunal Lozova r-l Strășeni cu privire la anularea actului administrative și obligarea la acțiune,

c o n s t a t ă:

Argumentele participanților la proces

Pretențiile reclamantului:

La 21.08.2023, Buga Nicolae și Buga Radu a depus o acțiune împotriva Consiliului local Lozova și a Primarului com. Lozova cu privire la anularea deciziei nr. ***** din 13.06.2023 „cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului aferent”, a obliga Primarul Primăriei com. Lozova să includă pe ordinea de zi a Consiliului com. Lozova proiectul deciziei cu privire la vânzarea-cumpărare terenului aferent construcției agricole, obligarea Consiliului com. Lozova să adopte decizia prin care să permită vânzarea-cumpărare terenului aferent construcției agricole, obligarea Consiliului com. Lozova să aprobe prețul de vânzare-cumpărare a acestui teren conform Borderoului de calcul la prețul de vânzare-cumpărare a terenului imobil din 24.08.2006, întocmit de Primărie comunei Lozova în sumă de 13908,70 lei, obligarea Consiliului com. Lozova să împuternicească Primăria com. Lozova să încheie cu reclamanții Buga Nicolae și Buga Radu contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent construcției agricole și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamanții au indicat că, reclamanții Buga Nicolae și Buga

Radu dețin în proprietate construcția (ferma de porcine) cu nr. cadastral *****, situată în extravilanul corn. Lozova r-nul Strășeni, ceea ce se confirmă prin extrasul din Registrul Bunurilor Imobile (corespunzător Buga Nicolae 48,41%; Buga Radu 51,59%). Prin decizia Consiliului comunal Lozova r-nul Strășeni nr. 33.22 din 25 august 2006 s-a admis cererea reclamantului Buga Nicolae și s-a permis vânzarea-cumpărarea terenului aferent saraiului de porcine cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 3,1398 ha, la prețul de 13.635,99 lei, (planul cadastral general - *****). Construcția - ferma de porcine după cum s-a menționat mai sus, este situată în extravilanul corn. Lozova r-nul Strășeni. De asemenea, prin această decizie s-a hotărât să se încheie un contract de vânzare-cumpărare a acestui teren. Prin contractul de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente, comuna Lozova, r-nul Strășeni, R. Moldova, încheiat între Primăria comunei Lozova, r-nul Strășeni, în persoana primarului Ion Micu și cet. Buga Nicolae, semnat de ambele părți la 31 mai 2007, acestuia din urmă i-a fost înstrăinat **și** terenul cu nr. cadastral ***** și *****, cu suprafața totală de 3,1398 ha. Conform stipulărilor din contract, prețul total a terenurilor aferente înstrăinate lui Buga Nicolae constituia suma de 33.036,77 lei. Din valoarea totală cumpărătorul urma să achite la încheierea contactului suma de 8.259,19 lei, ceea ce constituie 25% din prețul vânzării (compartimentul II pct. 1). Pe motiv că, Primăria corn. Lozova, r-nul Strășeni, s-a eschivat de la autentificarea notarială a actului juridic, Buga Nicolae s-a adresat în instanța de judecată cu cerere de declarare valabilă a contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente mai sus nominalizate, achitând la 17.08.2007 suma de 8259,19 lei, urmare a stipulărilor contractului în cauză, până la adresarea în instanța de judecată. Prin hotărârea Judecătoriei Strășeni din 13.12.2007 s-au admis cerințele lui Buga Nicolae. S-a recunoscut valabil contractul de vânzare-cumpărare a imobilului, conform căruia Primăria corn. Lozova, r-nul Strășeni, a vândut iar Buga Nicolae a cumpărat terenul cu s. - 1,8132 ha., cu nr. cadastral *****, aferent saraiului de porcine, planul cadastral general *****; terenul cu s. - 1,3266 ha., cu nr. cadastral *****, aferent saraiului de porcine, planul cadastral general *****, cu suprafața totală – 3,1398 ha. Hotărârea judecătorească menționată supra, devenind definitivă și irevocabilă și intrată în vigoare; la 16 aprilie 2008, corespunzător reclamantul Buga Nicolae a înregistrat dreptul de proprietate a terenului în cauză, cu suprafața de 3,1398 ha., nr. cadastral *****. Având în vedere stipulările contractului de vânzare-cumpărare a terenului datat cu 31 mai 2007, reclamanții, în persoana lui Buga Nicolae, au achitat restul sumei, din costul terenului, în mărime de 24.777,58 lei. În suma de 33.036,77 lei, costul tuturor loturilor de teren, indicate în contractul de vânzare-cumpărare din 31 mai 2007, este inclusă și suma de 13.908,70 lei, prețul terenului aferent saraiului (încăperii) de porcine, reiterăm, cu suprafața totală de 3,1398 ha., nr. cadastral *****. Suma respectivă (13.908,70 lei) rezultă cu claritate din conținutul borderoului de calcul la prețul

de vânzare-cumpărare a terenului aferent imobilului, calculată de către specialiștii Primăriei Lozova, conform legislației în vigoare la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare din 31-05-2007. Acest borderou de calcul din 24-082006 a fost oficializat prin semnăturile Primarului comunei Lozova (I. Micu) și a inginerului cadastral din cadrul acestei primării (E. Grosu). Menționăm că după înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului dat, fiind efectuate până la aceasta măsurările cadastrale, reclamanții au început utilizarea terenului după destinație.

Menționează reclamanții că, Judecătoria Strășeni printr-o încheiere datată cu 12-06-2008 a admis cererea de revizuire depusă de Ion Ungureanu, casând hotărârea aceleași instanțe din 13 decembrie 2007, în pricina civilă la acțiunea lui Nicolae Buga către Primăria corn. Lozova cu privire la recunoașterea valabilă a contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor, cu dispunerea rejudecării acestei pricini civile. În urma examinării acestei cauze civile, prin hotărârea Judecătoriei Strășeni din 03-05-2012 s-au respins cererile lui Buga Nicolae către Consiliul comunal Lozova, Primăria corn. Lozova cu privire la anularea deciziilor Consiliului nr. 14.14 din 27.10.2008, prin care s-au abrogat deciziile Consiliului comunal Lozova nr. 33.20; 33.21; 33.22 din 26-08-2006 și nr. 15.15 din 05-12-2008, prin care a fost menținută decizia nr. 14.14 din 27-10-2008 - Cu privire la recunoașterea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent construcțiilor din 25-08-2006, conform căruia Primăria corn. Lozova, r-nul Strășeni a vândut, iar Buga Nicolae a cumpărat terenurile aferente construcțiilor private, printre care și terenul cu suprafața - 1.8132 ha., cu nr. cadastral *****, aferent saraiului de porcine; planul cadastral general *****; terenul cu suprafața - 1,3266 ha., cu nr. cadastral *****, aferent saraiului de porcine, planul cadastral general *****, cu suprafața totală de 3,1398 ha., situate în corn. Lozova, r-nul Strășeni. **S**-a mai respins și cererea lui Buga N. cu privire la obligarea OCT Strășeni privind anularea planului cadastral - *****și menținerea planului cadastral - *****; cererile lui Buga Nicolae și Buga Radu către Ungureanu Ion, Primăria com. Lozova, r-nul Strășeni, cu privire la anularea contractului de arendă funciară din an. 2006, înregistrat la OCT Strășeni la 12.10.2010, sub nr. 2546. S-a anulat decizia consiliului comunal Lozova nr. 75 din 22.10.2010, prin care s-a stabilit mărimea terenului aferent obiectelor privatizate de către Buga Nicolae și Buga Radu: la saraiul de porci - 0,4013 ha.; la saraiul de viței - 0,3230 ha.; la saraiul de bovine - 0,2794 ha. Totodată, prin hotărîrea judecătorească nominalizată (03-05-2012) s-a scos de pe rol cererea Consiliului comunal Lozova și Primăria Lozova cu privire la obligarea OCT Strășeni să înregistreze terenurile cu nr. cadastrale - *****; *****și *****după UTA Lozova, r-nul Strășeni. De către reclamantul Buga Nicolae a fost contestată hotărârea judecătorească din 03 mai 2012 a Judecătoriei Strășeni, însă prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 30 octombrie 2012 a fost restituită cererea de apel declarată de către

Buga Nicolae împotriva acestei hotărâri judecătorești pe motivă că, nu a fost prezentată în termen cererea de apel motivată. Deoarece hotărârea judecătorească din 03 mai 2012 nu a fost contestată de către Consiliul comunal Lozova și Primăria corn. Lozova, r-nul Strășeni aceasta a devenit definitivă și irevocabilă, și a intrat în vigoare la 30-10-2012.

Indică reclamanții și faptul că, în perioada anilor 2014 - 2015 hotărârea Judecătoriei Strășeni din 03-05-2012, adoptată în pricina civilă la acțiunea depusă de Buga Nicolae către Primăria comunei Lozova cu privire la recunoașterea valabilității contractelor; la acțiunea lui Buga Nicolae împotriva Consiliului corn. Lozova cu privire la contestarea actelor administrative; la acțiunea lui Buga Nicolae către OCT Strășeni cu privire la anularea planului cadastral; la acțiunea lui Buga Nicolae și Buga Radu împotriva Primăriei corn. Lozova și Ungureanu Ion cu privire la declararea nulității contractului de arendă; la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul comunei Lozova și Primăria Lozova împotriva OCT Strășeni cu privire la obligarea înregistrării terenurilor a fost obiect al examinării de către instanțele judecătorești ale R. Moldova în ordine de revizuire, la cererea de revizuire depusă de Buga Nicolae și Buga Radu, care prin hotărâri judecătorești s-a respins această cerere de revizuire. În astfel de circumstanțe, reclamanții s-au văzut nevoiți să depună la administrația publică locală în anul 2016 o nouă cerere de cumpărare a terenului aferent saraiului (încăperii) de porcine, cu suprafața de 3,1398 ha., nr. cadastral *****, situat în extravilanul comunei Lozova, r-nul Strășeni la prețul de vânzare a acestui teren în conformitate cu borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare întocmit de către Primăria Lozova, r-nul Strășeni la 24-08-2006, la suma de 13.908,70 lei, sumă achitată în perioada an. 2007. La această cerere a reclamanților atât Primăria Lozova, cât și Consiliul comunal Lozova, r-nul Strășeni nu au dat nici un răspuns în scris. În același timp reclamanții**,** în persoana lui Buga Nicolae, au avut mai multe convorbiri orale cu administrația Primăriei corn. Lozova, în perioada anilor 2014-2016 în această privință. în rezultatul acestor convorbiri s-au dat asigurări că, neapărat de către Consiliul comunal Lozova se va decide acceptarea cererilor reclamanților privind încheierea unui nou contract de vânzare-cumpărare a terenului în litigiu, odată ce familia Buga achită în termen impozitul funciar, alte taxe în această perioadă de timp; ba mai mult Buga Nicolae este proprietarul acestui teren, conform informației de la OCT Strășeni. Totodată Agenția Proprietății Publice a dat acordul la vânzarea și acestui teren aferent. Mai departe, pe parcursul anilor 2016 - 2023 reclamanții au mai depus în adresa administrației publice locale Lozova nenumărate cereri în acest sens, invocând argumentele de rigoare, primind răspunsuri înscrise doar în perioada anului 2023. Prin decizia Consiliului comunei Lozova din 13.06.2023 nr. ***** ”Cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului aferent” s-a decis: „Se permite vânzarea-cumpărarea terenului aferent construcției agricole agroindustriale (sarai de porcine), cu nr. cadastral *****, cu

suprafața de 2,42790 ha., categoria agricolă, modul de folosință agricol, din extravilanul localității, cet. Buga Nicolae; Hotarele și configurația terenului aferent sunt reflectate în planul geometric elaborat de ”T.N. Trading Prim” SRL. Se aprobă prețul de vânzare-cumpărare a terenului aferent conform raportului de evaluare nr. 25 din 13.04.2023, efectuat de S.C. ’’Geomar Grup” SRL, în care se stabilește că prețul de înstrăinare a terenului este de 119.910 (una sută nouăsprezece mii nouă sute zece) lei. Se pune în sarcina viceprimarului comunei Lozova, să semneze contractul de vânzare-cumpărare, cât și controlul executării prezentei decizii”.

Despre decizia contestată, reclamanții au aflat la data de 19 iulie 2023, care a fost expediată în adresa reclamanților prin intermediului oficiului poștal de către Primăria Lozova. Prin prezenta acțiune contestăm prețul final, stabilit în sumă de 119.910 lei de vânzare-cumpărare a terenului aferent saraiului de porcine din extravilanul comunei Lozova, r-nul Strășeni cu nr. cadastral *****, stabilit de către Consiliul comunal Lozova, r-nul Strășeni. Totodată consideră că suprafața acestui teren aferent (nr. cadastral *****) este de 3,1398 ha. și nu de 2.42790 ha., după cum se menționează în decizia Consiliului comunal Lozova, r-nul Strășeni nr. ***** din 13-06-2023. **A**cțiunile Consiliului comunal Lozova la adoptarea deciziei nr. ***** din 13-06.2023 „Cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului aferent”, în partea indicării suprafeței terenului și îndeosebi în partea stabilirii prețului final de vânzare-cumpărare a terenului menționat supra (nr. cadastral *****), la suma de 119.910 lei, au fost concluzionate cu încălcarea cadrului legal, care guvernează situația stabilită de prezenta speță. Mai mult, Consiliul local nu și-a justificat și argumentat în mod legal decizia, făcând trimitere la una din notificările O.T. Chișinău al Cancelariei de stat al R.M. din 06-05-2023. Astfel, vătămând în mod vădit drepturile reclamanților Buga Nicolae și Buga Radu, fapt care impune anularea deciziei contestate.

Subliniază reclamanții că, după intrarea în vigoare la 30-10-2012 a hotărârii Judecătoriei Strășeni din 03-05-2012 Primăria comunei Lozova, r-nul Strășeni nu a întreprins careva măsuri, în condițiile legii, în scopul înregistrării dreptului de proprietate asupra bunului imobil - terenul cu suprafața de 3,1398 ha., nr. cadastral *****, teren aferent saraiului de porcine, care este proprietatea reclamanților, cu nr. cadastral *****. Bunurile respective fiind amplasate în extravilanul comunei Lozova r-nul Strășeni. în astfel de circumstanțe se confirmă faptul că, pârâții în mod tacit au consimțit faptul înstrăinării reclamanților terenului aferent saraiului de porcine, nr. cadastral *****, cu suprafața de 3,1398 ha., la prețul de 13.908,70 lei, indicat în borderoul de calcul la prețul de vânzare-cumpărare a terenului aferent imobilului, întocmit la 24-08-2008, de specialiștii Primăriei Lozova, r-nul Strășeni și semnat de către Primarul Primăriei Lozova și inginerul cadastral. Indică că, din înscrisurile anexate la prezenta acțiune și anume prin

extrasele din registrul bunurilor imobile se confirmă că, începând cu 16 aprilie 2008, până la 20 ianuarie 2021 proprietarul terenului în litigiu era Buga Nicolae, utilizând reclamanții acest teren după destinație, înscrisurile menționate mai sus probează cu certitudine afirmațiile reclamanților că, și după adoptarea hotărârii judecătorești din 03-05-2012, la care ne-am referit în acțiunea dată, pârâții îi considerau pe aceștia din urmă proprietarii terenului aferent în cauză, însă în mod intenționat în opinia noastră au refuzat pe parcursul anilor 2013 - 2023 să încheie contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent saraiului (încăperii) de porcine cu suprafața - 3,1398 ha., nr. cadastral *****, la prețul de 13.908,70 lei, sumă achitată de reclamanți încă în an. 2007. în așa mod, au ignorat în mod deliberat cererile depuse de reclamanți în acest sens, pe parcursul anilor. Ba mai mult, reclamanții dispuneau, începând cu luna octombrie 2007, de acordul Agenției Proprietății Publice, sub nr. 02-06-10 din 25-09-2007 la vânzarea terenurilor aferente imobilelor, printre care și cel cu nr. cadastral *****, după cum prevedea legislația în vigoare la acea perioadă de timp.

În sensul acestor prevederi legale reclamanții menționează că, începând cu an. 2007 și până în prezent, în adresa acestora de către Primăria Lozova erau expediate avize de plată a impozitului funciar pe bunurile imobiliare existente dobândite, pentru fiecare an separat și anume în privința bunurilor imobiliare: nr. cadastral ***** și *****, ca proprietatea lor. Reclamanții au achitat impozitul funciar și alte taxe și în privința bunurilor imobile mai sus indicate integral, ca proprietarii acestor bunuri, pe perioada anilor 2007 - 2023. Cele indicate mai sus probează o dată în plus că, între pârați și reclamanți în mod tacit a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent saraiului (încăperii) de porcine cu suprafața e 3,1398 ha., nr. cadastral *****, amplasat în extravilanul comunei Lozova, r-nul Strășeni, la prețul de 13.908,70 lei, însă Consiliul comunal Lozova, r-nul Strășeni a refuzat absolut neîntemeiat să-1 oficializeze la acest preț și suprafața terenului.

Astfel, reclamanții solicită anularea deciziei nr. ***** din 13.06.2023 „cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului aferent”, a obliga Primarul Primăriei com. Lozova să includă pe ordinea de zi a Consiliului com. Lozova proiectul deciziei cu privire la vânzarea-cumpărare terenului aferent construcției agricole, obligarea Consiliului com. Lozova să adopte decizia prin care să permită vânzarea-cumpărare terenului aferent construcției agricole, obligarea Consiliului com. Lozova să aprobe prețul de vânzare-cumpărare a acestui teren conform Borderoului de calcul la prețul de vânzare-cumpărare a terenului imobil din 24.08.2006, întocmit de Primărie comunei Lozova în sumă de 13908,70 lei, obligarea Consiliului com. Lozova să împuternicească Primăria com. Lozova să încheie cu reclamanții Buga Nicolae și Buga Radu contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent construcției agricole și încasarea cheltuielilor de judecată.

Explicațiile participanților:

În ședința de judecată, reclamantul Buga Nicolae și reprezentantul, avocatul Vition Dionisie, au solicitat admiterea integrală a acțiunii depuse, menționând că susțin circumstanțele de fapt și drept indicate în acțiunea înaintată.

Reclamantul Buga Radu, în ședința de judecată, nu s-a prezentat, fiind citat, a depus cerere de examinare a cauzei în absența sa, din care considerente, instanța de judecată a dispus continuarea examinării cauzei în absența acestuia.

Reprezentantul pârâtului Consiliul com. Lozova și a primarului com. Lozova, avocatul Dodon Valeria a solicitat respingerea acțiunii în contencios administrativ și a menționat faptul că, în urma examinării cererilor lui Buga Nicolae Consiliul corn. Lozova prin deciziile nr.33.22 din 25.08.2006 a permis vânzarea terenului aferent saraiului de porcine cu nr. cadastral *****. Ulterior, Primăria corn. Lozova, depistând în decizia menționată un șir de ilegalități, a refuzat să semneze contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente, motiv pentru care Buga Nicolae s-a adresat în instanța de judecată cu o cerere de chemare în judecată cu privire la recunoașterea valabilității acestor contracte de vânzare-cumpărare. Prin hotărârea judecătoriei Strășeni din 13.12.2007 acțiunea lui Buga Nicolae a fost admisă, contractele respective fiind recunoscute drept valabile. Dat fiind faptul că, terenul dispus vânzării lui Buga Nicolae încă în anul 1996 a fost dat în arenda funciară lui Ungureanu Ion pe 25 ani, ultimul a înaintat o cerere de revizuire a hotărârii judecătoriei Strășeni din 13.12.2007, care a fost admisă. Totodată, Consiliul corn. Lozova în urma examinării cererii prealabile lui Ungureanu Ion prin decizia nr. 14.4 din 27.10.2008 a abrogat deciziile nr.33.20 - 33.22 din 25.08.2006. în urma examinării cererii prealabile înaintate de Buga Nicolae Consiliul corn. Lozova a adoptat decizia nr.15.15, prin care a fost menținută decizia nr.14.4 din 27.10.2008. Nefiind de acord cu soluția Consiliului, Buga Nicolae a înaintat în instanță o cerere de chemare în judecată în procedura contenciosului administrativ, care a fost examinată concomitent cu acțiunea privind recunoașterea valabilității contractelor de vânzare-cumpărare. Astfel, prin hotărârea judecătoriei Strășeni din 03.05.2012 a fost respinsă cererea lui Buga Nicolae către Consiliul Com. Lozova, Primăria corn. Lozova, cu privire la anularea Deciziilor nr.14.4 din 27.10.2008 prin care s-a abrogat Deciziile Consiliul corn. Lozova nr. 33.20 - 33.22 din 25.08.2006, și Decizia nr.15.15 din 05.12.2008 prin care s-a menținut Decizia nr. 14.4 din 27.10.2008; cererea lui Buga Nicolae cu privire la recunoașterea valabilității contractelor de vânzare-cumpărare a terenului aferent construcțiilor din 25.08.2006, conform căruia Primăria corn. Lozova a vândut iar Buga Nicolae a cumpărat terenurile aferente construcțiilor cu nr. cadastrale *****, *****, ***** și altele; cererea lui Buga Nicolae către Ungureanu Ion, Primăria corn. Lozova cu privire la anularea contractului de arendă funciară înregistrat la OCT Strășeni la 12.10.200 sub nr.2546. Hotărârea

nominalizată a fost atacată cu apel de către Buga Nicolae, care prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 30.10.2012 a fost restituit, ulterior Curtea Supremă de Justiție prin decizia din 23.10.2013 a respins recursul declarat de Buga Nicolae. Ulterior, în anii 2016-2017 Buga Nicolae a depus mai multe cereri prin care a solicitat vânzarea terenului aferent construcției cu nr. cadastral *****. În vederea soluționării cererii petiționarului Consiliul corn. Lozova prin decizia nr. 20 din 27.07.20218 cu privire la delimitarea terenurilor proprietate publică a UAT Lozova, a probat materialele lucrărilor de delimitate și stabilirea hotarelor, planul geometric a terenului cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 2,4279 ha. Nefiind de acord cu suprafața stabilită, la data de 24.06.2019 Buga Nicolae a depus o cerere prealabilă, iar ulterior a înaintat împotriva Consiliului cererea de chemare în judecată prin care a solicitat inclusiv și vânzarea terenului aferent ***** cu suprafața de 3,1398 ha. În cadrul examinării cauzei nominalizate, de către Primăria corn. Lozova a fost aprobat dosarul tehnic a terenului respectiv și pregătită documentația necesară pentru vânzarea bunului imobil reclamantului Buga Nicolae. Astfel, prin decizia consiliului com. Lozova nr. 6/22 din 10.12.2020 s-a dispus înscrierea terenului respectiv în Registrul Bunurilor Imobile. însă, Buga Nicolae nu a obiectat asupra suprafeței terenului aferent stabilit în urma lucrărilor cadastrale. Prin hotărârea judecătoriei Strășeni din 16.02.2022 a fost respinsă acțiunea lui Buga Nicolae ca una neîntemeiată. Totodată, prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 27.06.2022 apelul declarat împotriva hotărârii nominalizate a fost declarat inadmisibil. Ulterior, reclamantul a depus încă 3 cereri prin care a solicitat vânzarea terenului aferent. în asemenea împrejurări în urma examinării solicitărilor înaintate, Consiliul corn. Lozova prin decizia nr.3/7 din 05.04.2023 a permis vânzarea terenului aferent construcție cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 2,42790 ha la prețul de 49400 lei. Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat prin notificarea din 21.04.2023 a notificat decizia menționată supra din motivul nerespectării prevederilor art. 4 alin. (9) al Legii nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, la determinarea prețului de vânzare a terenului. Astfel, norma legală nominalizată dispune că: „ 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. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege. Terenul care, după parametri și amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitație deținătorilor de terenuri adiacente. în cazul în care există un singur deținător de teren adiacent, vânzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la prețul normativ al pământului. ” Ca urmare prin Decizia nr.

4/11 din 19.05.2023 Consiliul com. Lozova a abrogat Decizia nr. 3/7 din 05.04.2023 „Cu privire la vânzarea cumpărarea terenului aferent ... ” Concomitent Primăria corn. Lozova s-a conformat cerințelor legale și s-a adresat la S.C. „Geomar Grup” pentru a efectua evaluarea terenului în cauză. Astfel, la data de 13.04.2023 a fost întocmit raportul de evaluare nr. 25, potrivit căruia valoarea de piață a bunului imobil constituie suma de 119 910 lei. Prin decizia nr.4/12 din 19.05.2023 s-a aprobat prețul de vânzare-cumpărare a terenului aferent de 119910 lei și s-a permis vânzarea acestui teren. însă, din motivul că nu a fost întrunit un număr necesar de voturi, la data de 06.06.2023 decizia dată a fost notificată de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat. în asemenea împrejurări consiliul prin decizia nr. 5/3 din 13.06.2023 a abrogat decizia notificată. Totodată, prin Decizia nr. ***** din 13.06.2023 a fost permisă vânzarea reclamantului terenului aferent cu suprafața de 2,42790 ha la prețul de 119 910 lei, aceasta trecând controlul legalității din partea Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat.

Terța persoană, Serviciul cadastral teritorial Strășeni, în ședința de judecată, nu s-a prezentat, fiind citată legal(f.d.51), nu a depus cerere de examinare a cauzei în absența, din care considerente, instanța a dispus continuarea examinării cauzei în absența reprezentantului terțului.

Aprecierea instanței:

Audiind poziția participanților prezenți la proces, cercetând şi analizând minuţios pretenţiile formulate în acţiune în raport cu probele sub formă de înscrisuri anexate, prin prisma normelor legale ce guvernează raportul juridic litigios, instanța de judecată ajunge la concluzia că acțiunea dedusă judecății este admisibilă, însă neîntemeiată și urmează a fi respinsă din următoarele considerente.

Conform art. 20 alin. (1) și (2) din Constituția RM, orice persoană are dreptul la satisfacţie efectivă din partea instanţelor judecătoreşti competente împotriva actelor care violează drepturile, libertăţile şi interesele sale legitime. Nici o lege nu poate îngrădi accesul la justiţie.

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

Conform art. 10 din Codul administrativ, actul administrativ individual este orice dispoziție, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin naștera, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Conform art. 22 din Codul administrativ, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul şi volumul cercetărilor şi nu sunt legate nici de expunerile participanţilor, nici de cererile lor de reclamare a probelor. Faptele deja cunoscute autorităţilor publice sau instanţelor de judecată competente, faptele general notorii şi faptele prezumate în virtutea prevederilor legale nu necesită a fi probate, până la proba contrarie.

Conform art. 189 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ. O acțiune în contencios administrativ poate fi înaintată și atunci cînd autoritatea publică nu a soluționat în termen legal o cerere.

Potrivit art. 206 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, o acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acțiune în contestare); b) obligarea autorității publice să emită un act administrativ individual (acțiune în obligare); c) impunerea la acțiune, la tolerare a acțiunii sau la inacțiune (acțiune în realizare); d) constatarea existenței sau inexistenței unui raport juridic ori nulității unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acțiune în constatare); sau e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acțiune de control normativ). Acțiunea în constatare prezumă existența unui interes îndreptățit pentru constatarea solicitată. Acțiunea în constatare nu poate fi înaintată dacă reclamantul își poate sau și-ar putea revendica drepturile printr-o altă acțiune prevăzută la alin. (1), cu excepția situației când se urmărește constatarea nulității unui act administrativ individual sau normativ.

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

Aliniatul (2) al aceluiași articol stabilește că, acțiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special când: a) există o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept; b) există o încheiere judecătorească prin care s-a dispus încetarea procesului în legătură cu faptul că reclamantul a renunțat la acțiune sau și-a retras acțiunea într-un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept sau că între parți s-a încheiat o tranzacție de împăcare; c) la aceeași sau la altă instanță de judecată se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept; d) acțiunea a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art.209; e) reclamantul nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în

sensul art.17; f) nu sunt întrunite condițiile prevăzute la art.208; g) acțiunea a fost depusă de o persoană fără împuterniciri în acest sens; h) cererea de chemare în judecată nu corespunde cerințelor prevăzute la art.211 alin.(1) și (2) și art.212 alin.(1) și reclamantul nu a înlăturat neajunsurile în termenul stabilit de instanța de judecată.

Dispozițiile legale citate enunță temeiurile de bază de admisibilitate a cererii de chemare în judecată formulată în instanța de contencios administrativ:

I. prezența unui act administrativ individual defavorabil (dispoziție, decizie sau altă măsură oficială) întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, comunicat destinatarului;
II. competența jurisdicțională materială și teritorială a instanței de judecată pentru examinarea acțiunii în contenciosul administrativ;
III. respectarea cerințelor de formă și conținut a acțiunii în contencios administrativ;
IV. respectarea procedurii prealabile;
V. respectarea termenului de înaintare a acțiunii;
VI. prezența unui drept vătămat căruia i s-a adus atingere prin activitate administrativă.

Partea reclamantă solicită anularea deciziei APL Lozova, r-nul Strășeni, respectiv competența pentru examinarea prezentei acțiuni, în conformitate cu prevederile art. 191 alin. (1) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ revine Judecătoriei Strășeni, cererea de chemare în judecată fiind depusă cu respectarea dispozițiilor legale menționate.

Referitor la condiția de respectare a remediului extrajudiciar cu privire la contestarea actului administrativ individual favorabil, instanța de judecată va reține următoarele.

Conform art. 208 alin. (1) Cod administrativ, în cazurile prevăzute de lege, până la înaintarea acțiunii în contencios administrativ, se va respecta procedura prealabilă.

Conform art. 162 alin. (1) Cod administrativ, procedura prealabilă urmărește scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale.

Conform art. 163 Cod administrativ, procedura de examinare a cererii prealabile nu se efectuează dacă: a) actul administrativ individual este emis de către Guvern, un consiliu local sau Adunarea Populară a Găgăuziei; b) decizia cu privire la cererea prealabilă înrăutățește situația unei persoane față de situația din decizia inițială; c) legea prevede expres adresarea nemijlocită în instanța de judecată.

Instanța de judecată este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele. Din interpretarea art. 6 din Convenția europeană a Drepturilor Omului, pronunțarea de către instanțele judecătorești a unor hotărâri motivate constituie una dintre

garanțiile dreptului fundamental la un proces echitabil și acesta presupune obligațiunea instanței judecătorești de a se expune în hotărârile contestate asupra tuturor cerințelor acțiunii, precum și argumentelor invocate de către părți întru, respectiv, admiterea sau respingerea acestora *(cauza Albină c/România, Hotărâre din 28 aprilie 2005, § 33).*

Articolul 6 § 1 din Convenţia Europeană pentru Drepturile Omului, obligă instanţele să-şi motiveze deciziile, acesta nu poate fi interpretat ca impunând instanţelor să ofere un răspuns detaliat la fiecare argument (a se vedea Van de Hurk c. Olandei, 19 aprilie 1994, §§ 59 şi 61, Seria A nr. 288, şi Burg c. Franţei (dec.), nr. 34763/02, CEDO 2003-II). Întinderea obligaţiei de a-şi motiva deciziile poate varia în conformitate cu natura deciziei şi trebuie determinată în lumina circumstanţelor cauzei (a se vedea Ruiz Torija c. Spaniei şi Hiro Balani c. Spaniei, 9 decembrie 1994, Series A nr. 303-A şi 303-B, § 29 şi, respectiv, § 27; şi Helle c. Finlandei, 19 decembrie 1997, § 55, Rapoarte privind hotărîrile şi deciziile 1997-VIII).

La fel, *principiul jura novit curia*, aplicabil la judecarea litigiilor enunţă că judecătorul trebuie să aplice acel text de lege care corespunde situaţiei de fapt calificate juridic de către parte, în măsura în care situaţia de fapt respectivă este confirmată de probele administrate în cauză. Curtea Europeană a Drepturilor Omului reiterează că efectul articolului 6 § 1 din Convenţie este, inter alia, de a plasa un ”tribunal” sub o obligaţie de a efectua o examinare adecvată a declarațiilor, argumentelor şi probelor, fără a prejudicia evaluarea acestora sau a faptului dacă ele sunt relevante pentru decizia sa.

Pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce i-au fost prezentate (Boldea împotriva României din 15 februarie 2007, paragraful 29; Helle împotriva Finlandei din 19 februarie 1997, paragraful 60). Or, conform regulilor unui proces echitabil, pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, instanţa are obligaţia să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt identificate spre apreciere şi să nu să se limiteze doar la însușirea motivelor şi concluziilor date de participanții procesului.

Comisia Europeană în anul 2006 prin Compendiul de «cele mai bune practici» privind managementul timpului în cazul procedurilor judiciare (Strasbourg, 8 decembrie 2006, CEPEJ(2006)13) [6], a stabilit că, „Judecătorii joacă rolul unui “terţ imparţial” în procesul de soluţionare a unui conflict.

Noţiunea de „act administrativ” este definită atât în legislația autohtonă, cât şi în Rezoluţia (77) Cu privire la protecţia individului faţă de actele autorităţilor administrative, adoptată de Comitetul de Miniştri al Consiliului Europei la 28 septembrie 1997. În accepțiunea reglementărilor enunțate, actul administrativ este o manifestare juridică unilaterală de voinţă, cu caracter normativ sau individual, din partea unei autorităţi publice în vederea organizării executării sau executării în concret a legii, actul

administrativ desemnează orice măsuri individuale sau decizii luate în cadrul exercitării autorităţii publice, susceptibile de a afecta direct drepturile, libertăţile sau interesele persoanelor fizice sau juridice şi care nu este un act îndeplinit în cadrul exercitării unei funcții judiciare.

Potrivit art. 11 alin. (1)-(2) din Codul administrativ, actele administrative individuale pot fi: a) *acte defavorabile* – actele care impun destinatarilor lor obligații, sancțiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat; b) *acte favorabile* – actele care creează destinatarilor săi un beneficiu sau un avantaj de orice fel. (2) Destinatarul unui act administrativ individual este doar persoana către care actul administrativ se îndreaptă. Terții, ale căror drepturi sânt afectate de actul administrativ individual, nu sânt destinatarii acestuia.

La capitolul admisibilității instanța constată că la data de 15 iunie 2006, Buga Nicolae a înregistrat la Primăria com. Lozova cerere, cu nr. 56, prin care a solicitat să-i fie vândut terenul aferent saraiului „fermei de porci” cu o suprafață de 3,1398 ha, situat în com. Lozova, în sectorul cadastral *****(f.d.61, Vol.I)

La 25 august 2006, Consiliul com. Lozova a emis decizia nr. 33,22 prin care a permis vânzarea-cumpărarea terenului aferent saraiului de porcine cu numărul *****, cu suprafața de 1,8132 ha, la prețul de 8032,13 lei și numărul cadastral *****, cu suprafața de 1,3266 ha, la prețul de 5876,58 lei. În total suprafața de 3,1398 ha(f.d.62, Vol.I).

Prin decizia Consiliului com. Lozova nr.14.4 din 27.10.2008 au fost abrogate deciziile Consiliului com. Lozova nr.33.20, 33.21 și 33.22 din 25.08.2006 (f.d.64 Vol. I).

Prin decizia Consiliului com. Lozova nr.15.15 din 05.12.2008 s-a menținut decizia Consiliului com. Lozova nr.14.4 din 27.10.2008 cu privire la reexaminarea deciziei Consiliului com. Lozova nr.13.3 din 31.07.2008 privind abrogarea deciziilor Consiliului com. Lozova nr.33.20, 33.21 și 33.22 din 25.08.2006 (f.d.65 Vol. I).

Prin decizia Consiliului com. Lozova nr. 18.9 din 06.02.2009, s-a menținut decizia Consiliului local nr. 17.7 din 19.12.2008, privind abrogarea deciziei nr. 15.14 din 05 decembrie 2008(f.d.66, Vol.I)

Prin Hotărârea Judecătoriei Strășeni din 13.12.2007 acţiunea lui Buga Nicolae a fost admisă, contractele de vânzare-cumpărare a imobilelor din 25.08.2006 încheiate între Primăria com. Lozova și Buga Nicolae au fost recunoscute valabile (f.d.67 Vol. I).

Prin hotărârea Judecătoriei Străşeni din 03.05.2012 a fost respinsă: - cererea lui Buga Nicolae către Consiliul com. Lozova, Primăria com. Lozova, cu privire la anularea Deciziilor nr.14.4 din 27.10.2008 prin care s-a abrogat Deciziile Consiliul com. Lozova nr.33.20-33.22 din 25.08.2006, şi Decizia nr.15.15 din 05.12.2008 prin care s-a menţinut Decizia nr. 14.4 din 27.10.2008; - cererea lui Buga Nicolae cu privire la recunoaşterea

valabilităţii contractelor de vînzare- cumpărare a terenului aferent construcţiilor din 25.08.2006, conform căruia Primăria com. Lozova a vîndut iar Buga Nicolae a cumpărat terenurile aferente construcţiilor cu nr. cadastrale *****, *****, ***** şi altele; - cererea lui Buga Nicolae către Ungureanu Ion, Primăria com. Lozova cu privire la anularea contractului de arendă funciară înregistrat la OCT Străşeni la 12.10.200 sub nr.2546 (f.d.72-75 Vol. I).

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 30.10.2012, a fost restituită cererea de apel declarată de către Buga Nicolae, din motivul neînlăturării neajunsurilor satbilite (f.d.76-77 Vol. I).

Prin decizia Curții Supreme de Justiție prin din 23.10.2013, a fost respins recursul declarat de Buga Nicolae (f.d.78-81 Vol. I).

Prin decizia nr.5/6 din 09.10.2020,,cu privire la delimitarea terenurilor proprietate publică a UAT Lozova și aprobarea planurilor geometrice și procesului-verbal" s-a aprobat materialele lucrărilor cadastrale de delimitare în mod selectiv cu stabilirea hotarelor, planurilor geometrice și procesul-verbal a terenurilor, cu delimitarea lor ca terenuri proprietate a UAT Lozova (domeniul public și privat, amplasate în s. Lozova, r-nul Strășeni). (f.d.105, vol.I)

La 04.07.2022, Buga Nicolae a depus cererea nr. 590, la sediul Primăriei și Consiliului com. Lozova prin care a solicitat întoarcerea terenului de la saraiul de porci cu nr.cadastral ***** cu suprafața de 3,1398 ha.(f.d.120, Vol.I)

La 15.02.2023, Buga Nicolae a depus cererea nr. 205 la sediul primăriei și Consiliului com. Lozova, prin care solicită eliberarea proiectelor de documente emise în baza cererilor privind vânzarea terenului de la saraiul de porci cu nr.cadastral ***** cu suprafața de 3,1398 ha.(f.d.121, vol.I)

La 27.03.2023, Buga Nicolae a depus cerere repetată, înregistrată sub nr. 355, la sediul Primăriei și Consiliului com. Lozova prin care solicită eliberarea proiectelor de documente emise în baza cererilor privind vânzarea terenului de la saraiul de porci cu nr.cadastral ***** cu suprafața de 3,1398 ha.(f.d.123, vol.I)

Prin decizia Consiliului com. Lozova nr. 3/7 din 05.04.2023 s-a permis vânzarea-cumpărarea terenului aferent saraiului de porcine cu numărul *****, cu suprafața de 2,42790 ha, cet. Buga Nicolae și s-a aprobat borderoul de clacul al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent din data de 03.04.2023 în care se s-a stabilit că prețul de înstrăinare aferent este de 49400 lei.(f.d.125, Vol.I)

Prin decizia Consiliului com. Lozova nr. 4/11 din 19.05.2023 s-a abrogat decizia nr. 3/7 din 05.04.2023, ca urmare a examinării notificării OTC al Cancelariei de Stat(f.d.130, Vol.I).

Prin decizia Consiliului com. Lozova nr. 4/12 din 19.05.2023 s-a permis vânzarea-cumpărarea terenului aferent saraiului de porcine cu numărul *****, cu suprafața de 2,42790 ha, cet. Buga Nicolae și s-a aprobat prețul de vânzare-cumpărare a terenului aferent, conform raportului de evaluare nr. 25 din 13.04.2023, efectuat de SRL„Geomar Grup” în care se s-a stabilit că prețul de înstrăinare aferent este de 119910 lei.(f.d.132, Vol.I)

Prin decizia Consiliului com. Lozova nr. 5/3 din 13.06.2023 s-a abrogat decizia nr. 4/12 din 19.05.2023, ca urmare a examinării notificării OTC al Cancelariei de Stat(f.d.133, Vol.I)

Prin decizia Consiliului com. Lozova nr. ***** din 13.06.2023 s-a permis vânzarea-cumpărarea terenului aferent construcției agroindustriale (saraiului de porcine) cu numărul *****, cu suprafața de 2,42790 ha, cet. Buga Nicolae și s-a aprobat prețul de vânzare-cumpărare a terenului aferent, conform raportului de evaluare nr. 25 din 13.04.2023, efectuat de SRL„Geomar Grup” în care se s-a stabilit că prețul de înstrăinare aferent este de 119910 lei.(f.d.134, Vol.I)

Analizând circumstanțele speței în coraport cu normele legale menționate supra, instanța de judecată, constată că reclamantul a respectat procedura de depunere a acțiunii, fapt confirmat prin cererile prealabile, și termenul de depunere a acțiunii în instanța de contencios administrativ în conformitate cu art. 209 alin. (2) Cod administrativ, or pârâtul în răspunsurile expediate reclamantului nu a explicat modul și termenul de contestarea a acestuia, condiție impusă de art. 209 alin. (2) din Codul administrativ, motiv pentru care instanța judecătorească constatând că acțiunea este admisibilă.

Conform art. 2 alin. (1) Cod administrativ, prevederile prezentului cod determină statutul juridic al participanţilor la raporturile administrative, atribuţiile autorităţilor publice administrative şi ale instanţelor de judecată competente pentru examinarea litigiilor de contencios administrativ, drepturile şi obligaţiile participanţilor în procedura administrativă şi cea de contencios administrativ.

Conform 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 libertăților prevăzute de lege ale persoanelor fizice și juridice, ținându-se cont de interesul public și de regulile statului de drept.

Potrivit art. 17 Cod administrativ, drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.

Conform art. 93 alin. (1) din Codul administrativ, fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenţia.

Potrivit art. 225 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, instanţa de judecată nu este competentă să se pronunţe asupra oportunităţii unui act administrativ. Verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreţionar se limitează la faptul dacă autoritatea publică: a) şi-a exercitat dreptul discreţionar; b) a luat în considerare toate faptele relevante; c) a respectat limitele legale ale dreptului discreţionar; d) şi-a exercitat dreptul discreţionar conform scopului acordat prin lege.

Reieșind din dreptul subiectiv al subiectului afectat, care la fel a fost predeterminat de legiuitor şi care a fost formulat astfel - orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanţei de contencios administrativ competente pentru a obţine anularea actului, recunoaşterea dreptului pretins şi repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

Fiind investită cu atribuția cercetării stării de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, în temeiul art. 22 și 219 Cod administrativ, instanța de judecată reține că obiect al examinării prezentei cauze în instanța de contencios administrativ îl constituie anularea actelor administrative – acțiunile primarului și Consiliului com. Lozova și obligarea pârâților de a emite actul administrativ favorabil.

Potrivit art. 4, alin.2) din Legea nr.1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntulu, vînzarea-cumpărarea terenurilor din domeniul privat al unităţilor administrativ-teritoriale se efectuează de către autorităţile administraţiei publice locale la decizia consiliului respectiv, iar a terenurilor din domeniul privat al statului - de către Agenţia Proprietăţii Publice. Vînzătorul soluţionează toate problemele referitoare la construcţiile, instalaţiile inginereşti, plantaţiile multianuale şi la alte bunuri imobile amplasate pe aceste terenuri.

Aliniatul 9) al aceluiași articol, prevede că, 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. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege. Terenul care, după parametri şi amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitaţie deţinătorilor de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur deţinător de teren adiacent, vânzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la preţul normativ al pământului. Această prevedere se aplică şi relaţiilor de arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vând prin concurs sau la licitaţie, cu excepţiile prevăzute de lege.

Astfel, potrivit raportului de evaluare nr. 25 din 13 aprilie 2023, efectuat de către SRL„Geomar Grup” s-a stabilit că valoare de piață a bunului imobil la data de 12.04.2023 constituie suma de 119910 lei.(f.d.135-146, vol.I)

Prin urmare, instanța de judecată, apreciază argumentele reclamanților și a reprezentantului reclamantului Buga Nicolae, apărătorul Vition Dionisie ca fiind eronate, precum că reclamanții achitau impozitul funciar pe terenul litigios, prin urmare Primăria și Consiliul com. Lozova a recunoscut dreptul de proprietate a acestora asupra terenului cu nr. cadastral *****, or potrivit informației din registrul Bunurilor imobile terenul cu numărul cadastral ***** aparține cu drept de proprietate APL Lozova.

Conform art. 6 alin. (1) din Codul administrativ, procedura administrativă este activitatea autorităților publice cu efect în exterior, îndreptată spre examinarea condițiilor, pregătirea și emiterea unui act administrativ individual, spre examinarea condițiilor, pregătirea și încheierea unui contract administrativ sau examinarea condițiilor, pregătirea și întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică.

Actul administrativ, ca forma juridică principală a activității organelor administrației publice, se caracterizează prin aceia că relevă o voință juridică unilaterală, este emis în realizarea puterii publice, este executoriu și revocabil.

În consecință, instanța menționează că, reclamantul nu a prezentat careva probe privind temeinicia pretențiilor formulate în prezenta acțiune.

În lumina cadrului normativ incident, instanța reține că actele contestate ale autorității publice locale trebuie examinate prin prisma principiului legalității, dar și a marjei de apreciere pe care legiuitorul o recunoaște administrației publice.

Astfel, potrivit art. 16 Cod administrativ, dreptul discreționar al autorității publice nu echivalează cu o libertate nelimitată de acțiune, ci desemnează posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluții posibile, fiecare fiind circumscrisă scopului legii. Prin urmare, orice opțiune exercitată de autoritatea publică trebuie să fie subsumată finalității normei juridice și să nu degenereze într-o conduită arbitrară, lipsită de fundament rațional și teleologic.

Instanța constată că reclamantul pretinde caracterul abuziv și contrar legii al deciziei adoptate de Consiliul comunal Lozova, invocând atingerea adusă drepturilor și intereselor colective ale comunității. Totuși, simpla divergență dintre percepția subiectivă a reclamantului și soluția normativ-instituțională aleasă de autoritatea deliberativă nu echivalează, eo ipso, cu existența unei conduite administrative ilegale.

În exercitarea dreptului său discreționar, autoritatea este înzestrată cu prerogativa de a aprecia oportunitatea unor măsuri de ordin patrimonial-administrativ, atâta timp cât acestea nu contravin explicit normei imperative și respectă exigențele constituționale de proporționalitate, transparență și protecție a interesului public.

Instanța rămâne pe ideea că discreționarul administrativ constituie o „competență de apreciere normată”, supusă unui control judecătoresc de legalitate, dar nu și de oportunitate. Instanța de judecată nu poate substitui autoritatea publică în privința opțiunilor sale decizionale, ci poate verifica doar dacă actul contestat se situează în marja de legalitate și raționalitate impusă de lege. În lipsa unei vădite încălcări a cadrului normativ, a unui exces de putere sau a unei vădite deturnări de scop, actul administrativ contestat se bucură de prezumția de legalitate și temeinicie.

Instanța, examinând cererea înaintată de reclamantul Buga Nicolae și Buga Radu împotriva Primăriei și Consiliului com. Lozova, apreciază că actele contestate trebuie analizate în raport de principiile legalității, proporționalității și limitele dreptului discreționar al autorităților public.

În consecință, instanța reține că autoritatea publică pârâtă a respectat exigențele procedurale inerente emiterii actelor administrative, acestea fiind adoptate cu observarea normelor de drept material aplicabile cauzei. Analiza instanței nu a relevat existența unor vicii de legalitate sau a unor abateri de la cadrul normativ incidente, care ar fi de natură să vicieze validitatea actelor administrative individuale emise în privința reclamantului.

De asemenea, se constată că simpla manifestare de dezacord față de opțiunile administrației publice locale, chiar în contextul exercitării dreptului la acțiune, nu este suficientă pentru a fundamenta anularea actelor administrative contestate. Legiuitorul impune ca pretențiile deduse judecății să fie susținute prin invocarea unor dispoziții legale concrete, a căror încălcare să poată fi verificată în cadrul controlului de legalitate exercitat de instanța de contencios administrativ.

În lipsa unor argumente pertinente și a unor temeiuri juridice precise, susținerile reclamantului nu întrunesc nivelul minim de fundamentare juridică și factuală care să justifice admiterea acțiunii. Evaluarea efectuată de autoritatea pârâtă se circumscrie marjei de apreciere recunoscute acesteia de lege, fiind realizată în limitele competenței sale, cu respectarea procedurilor legale și a principiului proporționalității.

Prin urmare, instanța constată că acțiunea reclamantului se dovedește a fi lipsită de temei atât în fapt, cât și în drept, iar capetele de cerere formulate nu pot fi primite, urmând ca acțiunea, în integralitatea sa, să fie respinsă ca nefondată.

În conformitate cu prevederile art. 219, 224-225, 229 din Codul administrativ, art. 236-241 CPC RM, instanţa de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Acțiunea depusă de Buga Nicolae și Buga Radu împotriva Primăriei și Consiliului comunal Lozova r-l Strășeni cu privire la anularea actului administrative și obligarea la acțiune, se respinge ca fiind neîntemeiată.

Împotriva hotărârii poate fi declarat apel în Curtea de Apel Centru în termen de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii prin intermediul Judecătoriei

Strășeni, sediul central. Motivarea apelului se prezintă la instanța de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la Judecătoriei Strășeni, sediul central.

Preşedinte de şedinţă

judecător **Mihaela Grosu**