Prima instanță: Judecătoria Orhei, sediul Rezina (judecător Ivan Parii)
Dosarul nr.2a-1721/24 (nr.2-24066233-03-2a-24122024)

CURTEA DE APEL NORD
Colegiul Civil şi de contencios administrativ

D E C I Z I E

17 iunie 2025 mun.Bălți

Instanța compusă din:
Președintele completului, judecător Elena Grumeza
Judecătorii: Natalia Costaș și Stanislav Grosu
Grefier: Nadejda Macovei

examinând în ședință publică, cererea de apel declarată de Barbăscumpă Raisa prin intermediul avocatului Lefter Stela împotriva hotărârii judecătoriei Orhei, sediul Rezina, din 11 octombrie 2024, emisă în cauza civilă, la cererea formulată de Barbascumpa Raisa către Primăria Rezina și Consiliul orășenesc Rezina, intervenienți accesorii Socolean Ludmila și Socolean Vadim, privind constatarea faptului care are valoare juridică,

a c o n s t a t a t:

Pretențiile reclamantului:

La 19 iunie 2024 Barbascumpa Raisa a depus o cerere către Primăria Rezina și Consiliul orășenesc Rezina, privind constatarea și recunoașterea posesiei, folosinței legale a bunului imobil.

Întru motivarea cerințelor din acțiune, reclamanta a indicat că, în anul 1990, s-a adresat către Primăria Rezina cu cerere de a fi asigurată cu locuință, fiind divorțată și având la întreținere un copil. În anul 2010, Șova Petru, fiind în funcție de primar, i-a sugerat să caute un apartament liber în strada Păcii, neprivatizat. Astfel, a găsit apartamentul din str. *****, cu nr.*****, în care nimeni nu locuia (din spusele vecinilor din anul 2007, din moment ce a decedat chiriașul acestui apartament, Socolean Nicolai). A susținut reclamanta că, în mod verbal, după verificarea apartamentului, i s-a permis să intre în posesia lui. A indicat că, apartamentul fiind într-o stare deplorabilă, a efectuat reparații, investind destul de mult pentru a-l readuce la condiții bune de trai.

Așadar, din anul 2010 până în prezent, ea este în posesia, folosința și dispoziția acestui apartament, comportându-se cu toată responsabilitatea și obligațiunile unui chiriaș. Posesia sa se demonstrează prin achitarea impozitelor, serviciilor comunale, prin copia ordonanței privind neînceperea urmăririi penale, prin martori.

A relevat că, s-a adresat către primărie cu o cerere ca să i se repartizeze oficial acest apartament în folosință, însă prin Decizia Consiliului orășenesc cu nr.3/20 din 15.05.2024 i s-a refuzat în solicitare, făcându-se trimitere la prevederile art. 10 din Legea nr.75/2015 cu privire la locuințe, cu mențiunea că, nu întrunește condițiile impuse de lege

pentru a beneficia de spațiu locativ social. Consideră că, această decizie nu are nici un temei legal și urmează să fie anulată din motivele ce succed.

În Decizie se invocă precum că, Primăria „a dat acordul la încheierea contractului de chirie a apartamentului nr.13 din or. Rezina, str.*****” - însă aceasta nu înseamnă că, a fost asigurată cu locuința dată. Nu există nici un act legal de folosință emis pe apartamentul dat, pentru că până la urmă i s-a permis să intre în posesia și folosința apartamentului din str. ***** cu nr.*****, în care locuiește până în prezent. Careva pretenții din partea primăriei că folosește acest apartament pe parcursul perioadei date, n-au fost înaintate și toți au cunoscut despre aceasta, ceia ce dă dovadă că acest apartament a trecut în folosința sa cu acordul primăriei. În perioada dată ea a îmbunătățit acest imobil din contul său propriu, acesta fiind într-o stare deplorabilă la momentul când a intrat în folosința și posesia acestuia.

Consideră că prin decizia adoptată i se încalcă dreptul său nu numai la legitimarea folosinței apartamentului dat, dar și la privatizarea acestuia, or, pe parcursul a 14 ani ea îl folosește ca un proprietar/chiriaș de bună-credință. Datorită investițiilor sale, acest apartament a căpătat o valoare mai mare în urma reparațiilor pe care le-a efectuat.

Luând în considerație faptul că ea a intrat în folosința legală al acestei locuințe în anul 2010, cazului său îi sunt aplicabile prevederile Codului cu privire la locuințe al RSSM nr.2718- X din 03.06.1983 în vigoare la acel moment. Mai mult, art.59 alin.(6) din Legea cu privire la locuințe nr.75/2015 din 30.04.2015 prevede expres: „Persoanele care, la data intrării în vigoare a prezentei legi, au fost luate la evidență pentru îmbunătățirea condițiilor locative conform prevederilor Codului cu privire la locuințe al R.S.S. Moldovenești, aprobat prin Legea R.S.S. Moldovenești nr. 2718- X din 3 iunie 1983, au dreptul prioritar la examinarea cererilor depuse privind acordarea locuinței conform modului prevăzut de către Guvern”, iar alin.(5) prevede: „Autoritățile administrației publice locale vor aduce la cunoștință persoanelor care locuiesc în locuințe pasibile de privatizare, dar nu au dispus de acest drept, despre faptul că pot dispune de acest drept în termenul indicat la alin. (3), după expirarea căruia locuințele neprivatizate vor trece în proprietatea unităților administrativ-teritoriale și acestor locuințe li se va atribui statutul de locuințe sociale''

Luând în considerație, că ea face parte din lista pentru îmbunătățirea condițiilor de trai, locuiește din 2010 în apartamentul nominalizat, încă nu i s-a eliberat actul de bază pentru a putea privatiza apartamentul, acestui apartament nu i se poate atribui statutul de „locuință socială”, iar ea are dreptul la apartamentul dat, să-l folosească și să-l privatizeze.

A solicitat constatarea faptului juridic, recunoașterea posesiei, folosinței legale a apartamentului amplasat în or. Rezina, str. ***** cu nr. ***** începând cu anul 2010 în drept de „chiriaș principal” cu dreptul de a-l privatiza.

Reclamanta și-a întemeiat pretențiile în baza art.28, 31, 49 al Codului cu privire la locuințe al R.S.S. Moldovenești, art. 281 CPC.

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul Rezina din 11 octombrie 2024 cererea de

chemare în judecată depusă de Barbascumpa Raisa către Primăria Rezina și Consiliul orășenesc Rezina, intervenienți accesorii Socolean Ludmila și Socolean Vadim privind constatarea și recunoașterea posesiei, folosinței legale a apartamentului amplasat în or. Rezina, str. ***** cu nr. ***** începând cu anul 2010 în drept de „chiriaș principal" cu dreptul de a-l privatiza, s-a respins ca neîntemeiată.

Solicitarea apelantului:

Exprimându-și dezacordul cu soluția instanței de fond, la data de 15 octombrie avocatul Lefter Stela în interesele lui Barbascumpa Raisa a contestat hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul Rezina din 11 octombrie 2024 cu apel, solicitând admiterea acestuia și casarea hotărârii primei instanțe.

Argumentele părților:

În motivarea cererii de apel, reprezentantul apelantului a reiterat motivele de fapt și de drept ce au fost invocate în cererea de chemare în judecată, invocând că, hotărârea instanței de fond este neîntemeiată și argumentată contradictoriu.

În susținerea poziției date, apelantul menționează că, obiectul de bază al litigiului este faptul că, Primăria și Consiliul Local refuză apelantei în eliberarea ordinului de repartiție, fiind invocate prevederile art. 10 din Legea nr.75/2015 cu privire la locuințe, cu mențiunea că, nu întrunește condițiile impuse de lege pentru a beneficia de spațiu locativ social. Nu este de acord cu cele indicate, că, deoarece apelanta a fost inclusă în rândul persoanelor care au nevoie de locuință încă în anul 1993 și din acest rând nu a fost radiată, cazului din speță fiindu-i aplicabilă legislația valabilă până la intrarea în vigoare a Legii 75/2015.

Cu privire la același aspect, reiterează că, instanța de fond a ajuns la concluzia că, obținerea locuinței de către apelantă reprezintă o situație juridică în curs de realizare, care nu poate fi guvernată de o Lege abrogată, fapt cu care apelantul nu este de acord.

Susține că, locuința care este obiect al speței date se află în folosința apelantei din anul 2010 (fapt stabilit și de către instanță în temeiul probelor scrise și a probelor cu martori). Acest fapt juridic a fost realizat în perioada când era guvernată de legislația veche. Prin urmare, consideră că, cazului din speța dată îi sunt aplicabile Codul cu privire la locuințe al RSSM nr.2718-X din 03.06.1983 valabil până în anul 2015 (până la intrarea în vigoare Legea nr.75 din 30.04.2015, publicată la 29.05.2015) și Legea privatizării fondului de locuințe nr.1324/1993.

Susține apelanta că, de către instanța de fond au fost neglijate argumentele invocate de reclamantă precum că, aflându-se în folosința locuinței din anul 2010, apelanta are dreptul de a pretinde la un ordin de repartiție, invocând în acest sens prevederile art.49 al Codului cu privire la locuințe al RSSM nr.2718 din 03.06.1983. La fel, relevă că, nu există nici un impediment de a-i recunoaște apelantei statutul de „chiriaș principal" pe apartamentul ce formează obiectul acțiunii, dat fiind faptul că, Socolean Nicolai în calitate de „chiriaș principal" era decedat, iar Socolean Ludmila locuia pe altă adresă. În susținerea poziției sale, mai invocă apelanta declarațiile martorului Bulhac Petru prin care se stabilește că, acest apartament era părăsit de mai mulți ani și se afla într-o stare

deplorabila și pentru a-1 readuce la condiții locuibile, apelanta a investit în el; Ordonanța privind neînceperea urmăririi penale emisă de Procuratura Rezina din 18.07.2013 pe faptul ocupării ilegale a apartamentului nominalizat, prin care se stabilește că, din anul 2010 apelanta posedă acest apartament; contractele încheiate de către reclamantă cu serviciile comunal-locative, rețelele electrice.

În cele din urmă, consideră că, apelantei i se încalcă dreptul la protecția socială prevăzută de art. 47 al Constituției.

În referința depusă la cererea de apel, Primăria or. Rezina reprezentată de primarul Tatarov Simion a invocat că, Raisa Barbascumpa a fost inclusă în lista pentru îmbunătățirea condițiilor de trai în anul 1993. În anul 1999 acesteia i s-a repartizat, cu drept de privatizare, spațiu locativ cu suprafața de 34.7 m.p., 2 odăi, în blocul de locuit din oraşul Rezina str.Matrosov 6/2, pe care aceasta ulterior, din motive necunoscute l-a părăsit. În anul 2005, primăria orașului Rezina i-a dat reclamantei, dna Barbascumpa Raisa acordul la încheierea contractului de chirie a apartamentului nr.13 din str. ***** cu condiția efectuării reparației capitale a acoperișului scării blocului de locuit, drept de care ultima, nu s-a folosit. Astfel, indică intimatul că, cererea privind îmbunătățirea condițiilor de trai a fost satisfăcută de 2 ori, or, prevederile art.50 al Codului cu privire la locuințe al RSSM Moldovenești statuează că ordinul de repartiție este unicul temei de instalare în încăperea de locuit repartizată.

La fel, menționează, intimatul că, dna Barbascumpa Raisa a ocupat în mod samavolnic apartamentul nr.4 amplasat pe adresa orașul Rezina str. Păcii nr.29, neavând nici un act administrativ individual în acest sens eliberat de către administrația publică locală, or, consideră că, procura din 2010 eliberată pe numele Barbascumpa Raisa de către Socolean Ludmila privind dreptul de posesie, de folosință și dispoziție asupra spațiului locativ, în litigiu, este una ilegală.

Cu referire la argumentul apelantei că, au fost încheiate contracte cu serviciile comunale, intimatul consideră că, administrația ÎM „SCL Rezina”, SA „Red-Nord” înainte de încheierea contractelor urma să verifice dacă reclamanta Raisa Barbascumpa este posesoarea apartamentului indicat şi/sau apartamentul i s-a eliberat spre folosință de către administrația publică locală în temeiul ordinului de repartiție.

Atrage atenția că, potrivit răspunsului nr.775 din 30.09.2024 primit de la SEAI Rezina, Barbascumpa Raisa, din data de 24.05.2011, este înregistrată la domiciliu pe adresa or. Rezina, satul *****, str. *****, respectiv apelanta se folosește deja de un drept de folosință asupra unui bun imobil. În același sens, menționează că, în satul Păpăuți, r. Rezina se află bunul imobil cu nr. cadastral 6732111.087 pentru care apelanta achită impozit, dar în dreptul succesoral asupra bunului nu a intrat.

Reiterând prevederile art.10 alin.(2) Legea nr.75/2015, conchide intimatul că, Barbascumpa Raisa nu întrunește condițiile impuse de lege pentru a beneficia de spațiu locativ, proprietate a orașului Rezina. Distinct de cele menționate, notează că, în apartamentul în cauză, apelanta a intrat în mod ilegal și fraudulos, inclusiv pe seama dreptului altor locuitori a or. Rezina şi care la fel, se aflau pe lista categoriilor de cetăţeni, care au dreptul la primirea apartamentului și care în comparație cu reclamanta erau în primele rânduri de așteptare, luând în considerație temeiurile de formare a acestor liste.

A solicitat respingerea apelului ca neîntemeiat și menținerea hotărârii instanței de fond.

Poziția părților în ședința instanței de apel:

În cadrul ședinței în instanța de apel, reprezentantul apelantului Barbascumpa Raisa, avocatul Lefter Stela a reiterat motivele de fapt și de drept invocate în cererea de chemare în judecată și în cererea de apel. A solicitat admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanței de fond și emiterea unei noi decizii prin care acțiunea să fie admisă integral.

Reprezentantul Primăriei Rezina Frunza Vasile a reiterat argumentele ce au fost invocate în referința depusă la cererea de apel, solicitând respingerea acestuia și menținerea hotărârii instanței de fond.

Apelanta Barbascumpa Raisa, reprezentantul Consiliului orășenesc Rezina, intervenienții accesorii Socolean Ludmila și Socolean Vadim în ședința instanței de apel nu s-au prezentat, procedura citării legale fiind respectată.

În temeiul art.379 alin.(2) din Codul de procedură civilă, instanța de apel a dispus examinarea cauzei în lipsa părților, care nu s-au prezentat, fiind citați legal și cunoscând despre data și ora ședinței de judecată.

Aprecierea instanței de apel:

Audiind participanții prezenți la proces, analizând legalitatea și temeinicia hotărârii contestate, prin prisma argumentelor invocate în cererea de apel, în raport cu materialele dosarului, Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord consideră cererea de apel ca fiind neîntemeiată şi urmează a fi respinsă, cu menținerea hotărârii contestate a primei instanțe, din motivele ce succed.

În conformitate cu art.362 alin.(1) CPC, *termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.*

Apelantul Barbascumpa Raisa reprezentată de avocatul Lefter Stela la data de 15 octombrie 2025 a depus cerere de apel împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Rezina din 11 octombrie 2024, astfel Colegiul constată apelul ca fiind declarat în termen.

În conformitate cu prevederile art.385 lit.a) CPC, *instanța de apel, după de judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să mențină hotărârea primei instanțe*.

În temeiul art.373 alin.(1) - (3) CPC, *(1) instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. (2) În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. (3) În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanţa de apel se pronunţă în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanţă.*

În conformitate cu prevederile art.118 alin. (1), (3) CPC, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea*

justă a pricinii sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Art.121 CPC prevede că, *instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului, iar art. 130 alin.(1) al aceluiaşi act normativ prevede că, 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.*

Potrivit recomandărilor avizului nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, *o motivaţie şi o analiză clară sunt cerinţele fundamentale ale hotărârilor judecătoreşti şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil.*

Articolul 5 alin. (1) CPC *declară, că orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime.*

Conform prevederilor art.9 alin.(1) şi alin. (2), lit. a) Codul civil*, drepturile şi obligațiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sunt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligații civile, pornind de la principiile legislației civile. Drepturile şi obligațiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice.*

În temeiul prevederilor art. 15 alin.(1) Cod Civil*, apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.*

Colegiul civil, verificând legalitatea şi temeinicia hotărârii primei instanțe în raport cu prevederile art. 238-241 CPC constată că, dispozițiile procedurale invocate au fost respectate în tot, astfel instanța de fond a dat o apreciere corectă raportului juridic stabilit între părți, a constatat şi elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, concluziile instanței de fond expuse în hotărâre fiind în corespundere cu probele administrate, iar normele de drept material au fost aplicate corect.

În cadrul examinării cauzei s-a stabilit că, la 04.01.1993, Barbascumpa Raisa a depus o cerere la primăria Rezina prin care a solicitat de a fi inclusă în listă pentru a primi spațiu locativ, fiind inclusă în rândul general, conform hotărârii primăriei N.1.8.1 din 20.01.93 (f.d.46).

Potrivit ordinului nr. 90, Direcția Școlii Profesionale din or. Rezina a dat acordul ca Barbascumpa Raisa să primească spațiu locativ (pentru 2 persoane) în căminul școlii pe str. Matrosov 6/2 în camera cu nr. 511 cu suprafața de 34, 7 m/2, cu dreptul de a fi înscrisă de la 01 decembrie 1999, ordin semnat de directorul Școlii profesionale din or. Rezina (f.d.47).

Potrivit ordinului nr. 19 „de repartiție cu dreptul de a ocupa apartament în or. Rezina” emis de Primăria Rezina, lui Barbascumpa Raisa i s-a repartizat apartamentul cu nr. 13 amplasat pe str. 8 martie, cu suprafața de 31,1 m/p (f.d.48).

Potrivit certificatului eliberat de IP Cadastrul bunurilor imobile, SCT Rezina, bunul imobil cu nr. cadastral *****, este înregistrat cu statut de încăpere locativă, cu adresa în or. Rezina, str. ***** ap. 4 după orașul Rezina raionului Rezina, dreptul fiind înregistrat la 22.12.2005, titularul grevării fiind Socolean Nicolai în baza Deciziei cu nr. 9/8 din 22.12.2005 (f.d.14).

Conform contului personalnr. 966 pe numele lui Socolean Nicolai Grigore, la capitolul „date despre locatari" se indică Socolean Nicolai – chiriaș, Socolean Ludmila – soția, Socolean Vadim – fiul (f.d.39).

Prin procura autentificată de notarul Romanescu Mihai la 13 iulie 2010, Socolean Ludmila i-a încredințat lui Barbascumpa Rasia de a depune și a primi actele necesare de la organele competente, la dreptul de posesiune, de folosință și de dispoziție a bunului imobil amplasat în or. Rezina, str. ***** ap. 4, procura fiind valabilă pe un termen de 3 ani (f.d.45).

La data de 21 martie 2024 Barbascumpa Raisa a depus o cerere către Primăria Rezina, prin care a solicitat să i se ofere ordin de repartiție a apartamentului amplasat pe str. ***** cu nr. ***** (f.d.10).

La 28 martie 2024, Primăria Rezina, prin răspunsul cu nr.195, a refuzat reclamantei în satisfacerea cererii depuse, pe motiv că, apartamentul indicat nu este liber de drept, iar reclamanta nu întrunește condițiile prevăzute de Legea nr. 75/2015 cu privire la locuințe (f.d.11-12).

Prin Decizia nr. 3/20 din 15 mai 2024 „Privind cererea prealabilă a dnei Barbascumpa Raisa" emisă de Consiliul orășenesc Rezina, cererea prealabilă depusă de Barbascumpa Raisa referitor la repartizarea încăperii locative cu nr. cadastral ********** din or. Rezina, str. ***** ap. 4, s-a declarat inadmisibilă și neîntemeiată (f.d.16). S-a refuzat dnei Barbascumpa Raisa în emiterea actului administrativ individual privind transmiterea în folosință a spațiului locativ din or. Rezina, str. ***** ap.*****, pe aceleași temeiuri de fapt și de drept indicate în răspunsul cu nr.195 (f.d.13).

Astfel, la 19 iunie 2024 Barbascumpa Raisa a depus o cerere către Primăria Rezina și Consiliul orășenesc Rezina, privind constatarea faptului juridic, recunoașterea posesiei, folosinței legale a apartamentului amplasat în or. Rezina, str. ***** cu nr. ***** începând cu anul 2010 în drept de „chiriaș principal" cu dreptul de a-l privatiza (f.d.4-5).

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, prin hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul Rezina din 11 octombrie 2024 cererea de chemare în judecată depusă de Barbascumpa Raisa către Primăria Rezina și Consiliul orășenesc Rezina, intervenienți accesorii Socolean Ludmila și Socolean Vadim privind constatarea și recunoașterea posesiei, folosinței legale a apartamentului amplasat în or. Rezina, str. ***** cu nr. ***** începând cu anul 2010 în drept de „chiriaș principal" cu dreptul de a-l privatiza, s-a respins ca neîntemeiată (f.d.97-107). Instanța de fond și-a motivat soluția pe faptul că, între Primăria Rezina și reclamantă nu a fost încheiat un contract în condițiile art. 33 alin. (4) lit. b) al al Legii nr. 75 din 30.04.2015, ceea ce denotă ca neîntemeiată solicitarea reclamantei cu privire la constatarea faptului posesiei și folosinței legale a apartamentului.

Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, la data de 15 octombrie 2024, avocatul

Lefter Stela în interesele lui Barbascumpa Raisa a contestat hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul Rezina din 11 octombrie 2024 cu apel, solicitând admiterea acestuia și casarea hotărârii primei instanțe (96, 122-123).

La data de 14 februarie 2025, Primăria orașului Rezina a depus referință la apelul declarat de avocatul Lefter Stela în interesele lui Barbascumpa Raisa (f.d.134-140).

Art.7 Cod Civil statuează că, *(1) Legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare. (2) Legea nouă este aplicabilă situaţiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare.*

Art. 1 al Legii privatizării fondului de locuințe nr. 1324 din 10.03.1993, definește privatizarea fondului de locuinţe*, ca un proces de înstrăinare, efectuat de organele puterii de stat, a fondului de locuinţe aparţinînd statului, organizaţiilor obşteşti, asupra cărora statul şi-a declarat dreptul de proprietate, altor asociaţii şi întreprinderi cooperatiste de stat, construite din contul mijloacelor alocate din bugetul de stat, în proprietate privată cetăţenilor Republicii Moldova şi asociaţiilor acestora (societăţi pe acţiuni şi societăţi economice, alte societăţi), pentru satisfacerea necesităţilor în locuinţe şi formarea unor stăpîni reali prin dreptul de a dispune liber de proprietatea imobiliară.*

Conform art. 11 din Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324 din 10.03.1993, *(1) Cetăţenii care doresc să cumpere sau să primească cu titlu gratuit locuinţa în proprietate privată depun cereri scrise la organele abilitate, care sînt obligate ca, în termen de două luni de la data înregistrării cererii, să stabilească, prin intermediul comisiilor de privatizare a fondului de locuinţe, costul locuinţei şi să adopte hotărîrea respectivă. (4) Decizia pozitivă a comisiei este un temei pentru pregătirea proiectului de contract vînzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinţei în proprietate privată şi pentru încunoştiinţarea proprietarului locuinţei la data încheierii contractului (autorităţile administrţiei publice locale, unitatea respectivă). (5) Comisia adoptă hotărîre de respingere a privatizării locuinţei în condiţiile alineatului al doilea al articolului 5. (6) Comisia decide pozitiv privatizarea locuinţei în condiţiile iniţiale la momentul depunerii cererii şi în cazul cînd unul din membrii familiei a decedat în decursul examinării documentelor prezentate la comisie. Dacă în decursul examinării documentelor prezentate pentru privatizare a decedat chiriaşul, contractul de vînzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinţei se încheie cu un alt membru adult al familiei care trăieşte în această locuinţă cu consimţămîntul în scris al celorlalţi membri adulţi.*

Iar potrivit art. 4 al Legii nr. 1324 din 10.03.1993, *(1) Organele abilitate cu dreptul de a efectua privatizarea fondului de locuinţe, denumite în continuare organe abilitate, sînt: a) consiliile municipale Chişinău şi Bălţi; b) organul abilitat al Comitetului executiv al unităţii teritoriale autonome Găgăuzia - pe teritoriul Găgăuziei; c) consiliile raionale - în celelalte localităţi ale republicii. (2) Organele abilitate, de comun acord cu autorităţile administraţiei publice locale, desemnează comisiile pentru privatizarea fondului de locuinţe. Aceste comisii includ reprezentanţi ai organelor*

abilitate, ai autorităţilor administraţiei publice locale, financiare şi de exploatare a locuinţelor, ai direcţiei de arhitectură, ai organului de supraveghere antiincendiară, staţiei sanitaro-epidemiologice, biroului teritorial de inventariere tehnică, iar în cazul vînzării sau transmiterii cu titlu gratuit a locuinţelor din fondul departamental sau public include şi reprezentanţi ai întreprinderilor, asociaţiilor, instituţiilor, organizaţiilor respective şi ai comitetelor lor sindicale. (3) Activitatea comisiei pentru privatizarea fondului de locuinţe este reglementată de regulamentul acesteia, care este parte integrantă a prezentei legi.

Colegiul civil analizând circumstanțele cauzei coroborate cu prevederile legale pertinente speței expuse mai sus, menționează că, este întemeiată concluzia primei instanțe, potrivit căreia în temeiul art. 4 alin. (1) lit. c) al Legii nr. 1324 din 10.03.1993 Consiliul raional este unicul organ abilitat de a se expune asupra dreptului reclamantei de a privatiza o anumită locuință. Or, cererea reclamantei prin care a solicitat să i se ofere ordin de repartiție a apartamentului sus menționat a fost adresată primăriei orașului Rezina, organ care nu are competențe în materie de privatizare. Deci, argumentul apelantei cu privire la faptul că, Primăria era obligată să examineze eliberarea ordinului de repartiție pentru apartamentul din speță va fi considerat lipsit de temei.

Așadar, distinct de cele expuse, Colegiul civil reține că, reclamanta nu a depus în temeiul art. 11 al Legii nr. 1324 din 10.03.1993, o cerere către Consiliul raional Rezina, prin care să solicite privatizarea apartamentului amplasat în or. Rezina, str. ***** cu nr. *****.

În circumstanțele date, nu poate fi reținută alegația apelantului cu privire recunoașterea dreptului de a privatiza, instanța de apel punctând în acest sens că, recunoașterea de către instanța de judecată a dreptului de privatizare ar însemna o ingerință în atribuțiile organelor administrative, instanța neavând competența de a substitui autoritatea publică abilitată cu atribuții în domeniul privatizării, atât timp cât legea nu prevede altfel.

Potrivit art. 33 alin. (4) lit. b) Legea nr. 75 din 30.04.2015 cu privire la locuințe, *contractul de locațiune a locuinței sociale se încheie între proprietarul locuinței sau, după caz, autoritatea abilitată și locatar, nu mai târziu de 30 de zile de la data emiterii deciziei corespunzătoare a autorității deliberative a administrației publice locale, pe un termen de până la 5 ani. Autoritatea executivă a administrației publice locale verifică, cel puțin o dată la 2,5 ani, dacă beneficiarii continuă să întrunească condițiile stipulate la art.10. Contractul respectiv poate fi prelungit pe un termen de până la 5 ani în cazul în care beneficiarii continuă să întrunească condițiile de obținere a locuinței sociale, fapt care trebuie dovedit prin acte corespunzătoare. Lista documentelor prezentate pentru prelungirea contractului de locațiune a locuinței sociale se stabilește de către Guvern. Documentele indicate sunt prezentate proprietarului locuinței sau, după caz, autorității abilitate cu cel puțin două luni înainte de expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul.*

Colegiul civil reține că, potrivit certificatul eliberat de IP Cadastrul bunurilor imobile, SCT Rezina, s-a probat cert faptul că, bunul imobil cu nr. cadastral **********, este înregistrat cu statut de încăpere locativă, cu adresa în or. Rezina, str. ***** ap. 4

după Orașul Rezina raionul Rezina, dreptul fiind înregistrat la 22.12.2005, titularul grevării fiind Socolean Nicolai în baza Deciziei cu nr. 9/8 din 22.12.2005, iar potrivit înscrisului contul personal nr. 966 pe numele lui Socolean Nicolai Grigore, la capitolul „date despre locatari" se indică Socolean Nicolai – chiriaș, Socolean Ludmila – soția, Socolean Vadim – fiul.

Distinct de acest fapt, instanța de apel denotă că, „*permisiunea verbală*" a reprezentantului APL nu poate servi drept temei legal de instalare într-un spațiu locativ ce aparține cu drept de proprietate APL. Or, din probele anexate la materialele cauzei și declarațiile date de reprezentantul apelantului în ședința instanței de apel, reclamanta s-a instalat în apartamentul nr. 4 de pe str. *****, or. Rezina în lipsa unui document sau act administrativ, care i-ar conferi dreptul de posesiune asupra acestui imobil.

Prin urmare, va fi reținută una legală și întemeiată concluzia instanței de fond că, odată ce între Primăria orașului Rezina și reclamantă/apelant nu a fost încheiat un contract în condițiile art. 33 alin. (4) lit. b) al Legii nr. 75 din 30.04.2015, pretenția reclamantei cu privire la constatarea faptului posesiei și folosinței legale a apartamentului este neîntemeiată.

În temeiul art.10 alin.(2) al Legii nr. 75 din 30.04.2015 *(2) De dreptul prioritar de a primi locuinţă socială în condiţiile alin. (1) dispun: a) persoanele cu dizabilităţi severe care nu sînt angajate în cîmpul muncii în legătură cu starea sănătăţii; b) persoanele care îngrijesc minori cu dizabilităţi severe; c) familiile tinere, în sensul Legii nr.215/2016 cu privire la tineret, care nu dispun de o locuinţă; d) familiile în care s-au născut tripleţi, cvadrupleţi sau mai mulţi copii născuţi simultan; e) copiii rămaşi fără ocrotire părintească şi copiii rămaşi temporar fără ocrotire părintească, care au atins majoratul şi nu au beneficiat de locuinţă din partea statului.*

Or, reclamanta/apelant nu face parte din categoriile de persoane prevăzute la norma de drept citată supra și mai mult ca atât, se constată că, Barbascumpa Raisa este înregistrată cu domiciliul pe adresa or. Rezina, *****, str. *****, 21 din 24.05.2011 (f.d.71), ceea ce denotă că, apelanta dispune de loc de trai.

Mai mult ca atît, din probatoriul cauzei, Colegiul civil stabilește că Barbascumpa Raisa din momentul includerii în listă pentru îmbunătățirea condițiilor de trai în anul 1993, cererea acesteia a fost admisă de două ori și anume: în anul 1999 acesteia i s-a repartizat, cu drept de privatizare, spațiu locativ cu suprafața de 34.7 m.p., 2 odăi, în blocul de locuit din orașul Rezina str.Matrosov 6/2, pe care aceasta ulterior din motive necunoscute l-a părăsit; în anul 2005 Primăria orașului Rezina i-a dat reclamantei Barbascumpa Raisa acordul la încheierea contractului de chirie a apartamentului nr.13 din str. ***** cu condiția efectuării reparației capitale a acoperișului scării blocului de locuit, drept de care ultima, nu s-a folosit.

Subsecvent, cu referire la invocarea de către apelantă a prevederilor art.59 alin.(3) și (5) al Legii nr. 75 din 30.04.2015, Colegiul civil subliniază că, prin Decizia nr. 3/20 din 15 mai 2024 „Privind cererea prealabilă a dnei Barbascumpa Raisa" emisă de consiliul orășenesc Rezina, reclamanta a fost informată despre procedura de privatizare prevăzută de Legea nr. 1324 din 10.03.1993, inclusiv despre organul abilitat cu dreptul de a efectua privatizarea fondului de locuințe.

În raport cu invocarea apelantei a prevederilor Codului cu privire la locuințe al RSSM nr.2718-X din 03.06.1983, instanța de apel o consideră eronată. Deopotrivă, în temeiul art. 7 alin.(1) și (2) Cod Civil, Colegiul reține ca una justă concluzia instanței de fond că, în situația reclamantei, obținerea locuinței, reprezintă o situație juridică în curs de realizare, care nu poate fi guvernată de o Lege abrogată, dat fiind faptul că, Codul cu privire la locuințe al RSSM nr.2718-X din 03.06.1983 a fost abrogat prin Legea nr. 75 din 30.04.2015, publicată la 29.05.2015. Mai mult ca atât, Codul cu privire la locuințe al RSSM nr.2718-X din 03.06.1983 nu reglementa procedura de privatizare a unei locuințe. Astfel, nu poate fi reținută invocarea art.49 al Codului cu privire la locuințe al RSSM nr.2718-X din 03.06.1983 pe care s-ar întemeia legalitatea instalării apelantei în apartamentul în cauză.

Nu poate fi reținută nici alegația apelantei cu privire la invocarea Ordonanței privind neînceperea urmării penale emisă de Procuratura Rezina din 18.07.2013 ca dovadă a faptului că, din anul 2010 apelanta posedă apartamentul în cauză, or, instanța de fond corect a menționat că, constatările procurorului expuse în ordonanța din 18.07.2013 se referă la lipsa în acțiunile lui Barbascumpa Raisa a elementelor infracțiunii prevăzute de art. 193 Cod penal (în redacția din 2013) - ocuparea, în întregime sau în parte, fără drept, a unui imobil aflat în posesia altuia cu aplicarea violenței sau cu amenințarea aplicării violenței, dar nu la legalitatea instalării reclamantei în apartamentul nr. 4 de pe str. *****, or.Rezina.

La fel, contractele de prestare a serviciilor comunale nu atestă faptul instalării legale a reclamantei în apartamentul nr. 4 de pe str. *****, or.Rezina și deci, nu pot fi reținute drept probe întru admiterea pretențiilor reclamantei/apelant.

Instanța de apel subliniază că, în urma verificării legalității hotărârii se constată că, prima instanță corect a stabilit circumstanțele de fapt, care au stat la baza respingerii acțiunii și a indicat cu suficientă claritate motivele pe care își întemeiază hotărârea, precizând expres caracterul determinant al concluziilor sale, corect a aplicat legea materială, care reglementează litigiul dat adoptând o hotărâre întemeiată și legală.

Având în vedere că, soluția dată de instanța de fond este una corectă, cu pronunțarea asupra tuturor aspectelor juridice, cu trimitere atât la probele administrate, cât și la dispozițiile legale aplicabile la caz, Colegiul civil conchide a respinge apelul declarat de avocatul Lefter Stela în interesele lui Barbascumpa Raisa și a menține hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul Rezina din 11 octombrie 2024.

În conformitate cu dispozițiile art.385 lit.a) Cod de procedură civilă, Colegiul civil şi de contencios administrativ,-

D E C I D E:

Respinge cererea de apel declarată de Barbăscumpă Raisa prin intermediul avocatului Lefter Stela.

Menține fără modificări hotărârea judecătoriei Orhei, sediul Rezina, din 11 octombrie 2024, emisă în cauza civilă, la cererea formulată de Barbascumpa Raisa către

Primăria Rezina și Consiliul orășenesc Rezina, intervenienți accesorii Socolean Ludmila și Socolean Vadim, privind constatarea faptului care are valoare juridică.

Decizia este definitivă, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiţie în termen de două luni, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței,
judecător: **Elena Grumeza**

judecătorii: **Natalia Costaș**

Stanislav Grosu