Instanța de fond: Judecătoria Chișinău (sediul Rîșcani) (jud. Gandrabur Marcel)
Dosarul nr. 3a-514/22 (2-21025223-02-3a-14032022)

Republica Moldova
Curtea de Apel Chişinău
D E C I Z I E

6 februarie 2024 mun. Chişinău

Colegiul Civil, Comercial şi de Contencios Administrativ al
Curţii de Apel Chişinău

Având în componenţa sa:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Mîra Ghenadie
Judecătorii Dașchevici Grigore şi Bostan Angela
Grefier Tăbîrță Victoria

Judecînd în şedinţă publică, cererile de apel declarate de Agenția Proprietății Publice, de Cancelaria de Stat și de Direcția Generală pentru Administrarea Clădirilor Guvernului asupra hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din 04 noiembrie 2021, adoptată la acțiunea în contencios administrativ depusă de SRL ”Maxigor” împotriva Agenției Proprietății Publice, Cancelariei de Stat și Direcției Generale pentru Administrarea Clădirilor Guvernului cu privire la contestarea actului administrativ individual defavorabil și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil,

C O N S T A T Ă:

Obiectul acțiunii, circumstanțele cauzei.

La data de 17 februarie 2021, SRL ”Maxigor” a înaintat acțiunea în contencios administrativ împotriva Agenției Proprietății Publice, Cancelariei de Stat a Republicii Moldova și Instituției Publice ”Direcția Generală pentru Administrarea Clădirilor Guvernului Republicii Moldova” solicitând:

- anularea răspunsului nr. 04-05-379 din 20 ianuarie 2021 de respingere a cererii din 28 decembrie 2020 privind vânzarea-cumpărarea încăperilor cu suprafața totală de 685,0 m.p. din clădirea situată în *****;

- obligarea Agenției Proprietății Publice să emită actul administrativ privind vânzarea-cumpărarea încăperilor cu suprafața totală de 685,0 m.p. din clădirea situată pe adresa *****, cu nr. cadastrale ***** și *****, bloc lit. A: 1P secția II, nr. 9 (sală de comerț) cu suprafața de 74,75 m.p., 1P secția II, nr. 9,32 (spații auxiliare) cu suprafața de 46,05 m.p., 1S secția II, nr. 21 (sală de comerț) cu suprafața de 309,9 m.p., 2E secția II, nr. 32 (spațiu auxiliar) cu suprafața de 0,6 m.p., 2E secția II, nr. 33 (sală de comerț) cu suprafața de 206,9 m.p., 1S secția II, nr. 7-8, 9, 10, 11, 11a, 14 (spații auxiliare) cu suprafața de 46,8 m.p., atribuite în locațiune în temeiul contractului de locațiune nr. 74S din 20 iulie 2020 și acordului adițional nr. 1.

În motivarea acțiunii s-a menționat că, la data de 20 iulie 2020 între SRL ”Maxigor” și Direcţia Generală pentru Administrarea Clădirilor Guvernului a fost încheiat contractul de locaţiune nr. 74S, potrivit căruia Direcţia a transmis în locaţiune încăperile nelocative situate în *****, bloc lit. A (2E secţia II, nr. 33 cu suprafaţa de 206,9 m.p., 2E secţia II, nr. 32 cu suprafaţa de 0,6 m.p.) din mun. Chișinău, nr. cadastral al imobilului *****, cu suprafaţă totală de 207,50

m.p., pe un termen de până la 31 decembrie 2020 în scopul utilizării ca sală de comerţ, depozit, care au fost predate la data de 22 iulie 2020 în baza actului de predare-primire în locaţiune, Anexa nr. 2 parte integrantă a contractului menționat.

Conform acordului adițional nr. l a fost alocat suplimentar în locațiune și încăperile de la nivelul 1P secția II cu nr. 9 (119,0 m.p.), nr. 32 (1,8 m.p.), nivelul 1S secţia II cu nr. 21 (309,9 m.p.), nr. 10 (8,7 m.p.), nr. 9 (5,8 m.p.), nr.14 (11,2 m.p.), nr.7-8 (9,3 m.p.), nr. 11a (4,7 m.p.), 11 (7,1 m.p.) cu modificarea pct. 2.1 din contract, care va avea următoarea redacție: ”Obiectul prezentului contract ...”Încăperi” cu suprafața totală de 685,0 m.p. din clădirea situată pe adresa ***** cu nr. cadastral *****”.

Potrivit actului de predare-primire din 01 noiembrie 2020 ce constituie Anexa nr. 2 la acordul adițional enunțat, Direcția a efectuat transmiterea de fapt către SRL ”Maxigor” a spațiilor contractante cu mențiunile privind descrierile tehnice și caracteristicile bunurilor transmise.

S-a învederat că, întru executarea prevederilor legale, după obținerea contractului de locațiune împreună cu acordul adițional, la data de 24 decembrie 2020 SRL ”Maxigor” a obținut Raportul de evaluare a bunului.

La data de 28 decembrie 2020 a fost depusă cerere către Agenția Proprietății Publice privind vânzarea-cumpărarea încăperilor date în locațiune.

La data de 20 ianuarie 2021 Agenția Proprietății Publice a emis răspunsul prin care a refuzat admiterea cererii.

La 28 ianuarie 2021 a fost înaintată cerere prealabilă, la care partea reclamantă nu a primit răspuns.

A relatat că, SRL ”Maxigor” reieşind din calitatea sa de locatar, a dobândit un drept garantat de lege în vederea revendicării dreptului vânzării-cumpărării a bunurilor proprietate publică deţinute în locațiune prin operarea art. 50 din Legea privind administrarea şi deetatizarea proprietății publice, ce asigură garanţia legitimă la procurarea bunului imobil nelocuibil ca obiect al privatizării, necondiționat dacă această solicitare este operată de cadrul normativ în vigoare. Art. 46 alin. (1) din Constituția Republicii Moldova stabilește că, dreptul la proprietate privată, precum și creanțele asupra statului sunt garantate. Astfel, aplicând norma constituțională reclamantul este beneficiarul unui drept de creanță asupra Statului, creanță materializată prin dreptul de a cere încheierea contractului de vânzare-cumpărare. Mai mult, Curtea Europeană pentru Drepturile Omului definește noțiunea de bunuri în sensul său propriu nefiind legată de noțiunile bunurilor statuate în legislațiile naționale ale statelor, astfel bunurile pot fi, fie ”bunuri existente”, fie bunuri, inclusiv pretenții, în privința cărora reclamantul poate susţine că are cel puţin o ”speranţă legitimă” că va obţine dobândirea efectivă a unui drept de proprietate. Per a contrario, speranța că va fi recunoscut un drept de proprietate care nu a putut fi exercitat în mod efectiv poate fi considerat un bun în sensul articolului 1 al Protocolului nr. 1, la fel ca și în cazul unei pretenții condiționate care poate apărea ca rezultat al neîndeplinirii condiției. De asemenea, Curtea Europeană observă că în fiecare cauză chestiunea care trebuie examinată este dacă circumstanțele cauzei examinate în ansamblu oferă reclamantului un drept asupra unui interes material protejat de articolul 1 al Protocolului nr. 1. La fel, instanțele naționale trebuie ”să examineze dacă a existat o bază legală suficientă care ar permite ca pretenția reclamantului să fie considerată un bun” (Hotărârea Cazacu vs Moldova din 23 octombrie 2007 pct. 3738). Refuzul Agenţiei Proprietăţii Publice de a înstrăina SRL ”Maxigor” suprafeţele nelocuibile indicate, lipsește de efecte care avea o speranţă legitimă că va privatiza bunurile, cât şi prevederile legale care permit privatizarea încăperilor nelocuibile.

A evidențiat că Agenţia Proprietăţii Publice a permis/a emis actul administrativ privind privatizarea acelorași încăperi pe care le solicită reclamantul, în favoarea SRL ”Quantum Imobil”, în 2018. În acest sens, întru administrarea probelor, la data de 28 ianuarie 2021 a fost depusă o cerere privind reclamarea probelor, dar nu a primit nici un răspuns. Prin admiterea cererii formulate de către SRL ”Quantum Imobil” şi respingerea cererii formulate de SRL ”Maxigor” este evidentă discriminarea ultimei. Prin respingerea cererii s-au încălcat prevederile legale, care nu doar sfidează ordinea de drept stabilită de Constituţie şi de actele normative, dar este încălcat şi interesul care vizează ordinea de drept şi democraţia constituţională, garantarea drepturilor, libertăţilor şi îndatoririlor fundamentale ale cetăţenilor, satisfacerea nevoilor comunitare, realizarea şi respectarea principiilor de egalitate şi de neadmitere a oricăror forme de discriminare/favorizare a unor persoane juridice în detrimentul altora de către autorităţile publice. În speță, reclamantul consideră că pârâtul în mod abuziv folosește/interpretează prevederile normei juridice respingând cererea SRL ”Maxigor”.

Indică societatea reclamantă că, încăperile nelocuibile cu nr. cadastral ***** din *****şi anume încăperea nelocuibilă cu suprafaţa de 381,85 m.p., situată în mun. *****, majorate cu suprafaţa totală de 114,2 m.p., etaj 5, bloc A, potrivit acordului adiţional, deţinute în locaţiune de către SRL ”Mediaclip Studio”, constituie obiect al privatizării prevăzut de art. 22 din Legea privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice, deoarece acestea nu fac parte din domeniul bugetar, neavând careva restricții legale ce ar interzice posibilitatea privatizării lor. Totodată, aceste încăperi nu fac parte nici din lista încăperilor nepasibile privatizării stabilite în pct. 3 din Hotărârea Guvernului nr. 468 din 25 martie 2008. De asemenea, art. 50 din Legea privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice, reglementează că încăperile nelocuibile (spaţii în clădiri, în alte construcţii, inclusiv în anexele blocurilor locative, nedestinate traiului permanent) proprietate publică date în locaţiune se privatizează în modul stabilit de Guvern, conform preţului de privatizare determinat în funcţie de valoarea lor de piaţă.

A invocat că, cazurile relatate nu sunt unicele când Agenția Proprietății Publice pune pe seama instanțelor de judecată obligațiunile sale de serviciu și anume soluționarea cererilor depuse de agenții economici. Pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare de către o persoană publică a obligațiilor de serviciu, atitudinea neglijentă şi neconștiincioasă față de ele, cauzarea daunelor drepturilor şi intereselor persoanelor fizice sau juridice de către funcționarii din cadrul Agenției Servicii Publice ar trebui să poarte răspundere penală. Iar interesele persoanelor juridice cu siguranță sunt lezate din cauza nesoluționării în termen a cererilor, respingerea neîntemeiată, ori hotărârile instanţelor de judecată demonstrează incontestabil acest fapt. Daunele cauzate persoanelor în urma atitudinii respective (venitul ratat pentru perioada examinării cauzelor în instanța de judecată, cheltuieli de judecată: taxa de stat, asistenţa juridică, stagnarea dezvoltării întreprinderii) sunt enorme şi reclamantul cu siguranţă va solicita încasarea prejudiciilor de la pârât. În cazul în care funcționarii publici vor purta răspundere pentru acţiunile/inacţiunile lor şi vor fi trași la răspundere după cum prevede legislația penală, și-ar îndeplini obligaţiile de serviciu cu responsabilitate şi în termen.

A notat că, la data de 28 ianuarie 2021 a fost depusă o cerere către Agenția Proprietății Publice privind eliberarea hotărârii Comisiei de privatizare a încăperilor din *****, din mun. Chișinău de către SRL ”Quantum Imobil”. Hotărârea dată a fost emisă cu aproximație în anul 2018, la care nu a primit răspuns. Proba respectivă este necesară la examinarea cauzei date, or aceasta ar demonstra că Agenția Proprietății Publice neîntemeiat refuză SRL ”Maxigor” , ceea ce a admis pentru SRL ”Quantum Imobil”, fiind în prezența unei discriminări certe.

Suplimentar s-a invocat practica judiciară pe cauze similare a Curții Supreme de Justiție (SRL ”Lina Modern” împotriva Agenției Proprietății Publice, SRL ”Expotroncom” împotriva Agenției Proprietății Publice, SRL ”Mediaclip Studio” împotriva Agenției Proprietății Publice), precum și ale Curții Europene a Drepturilor Omului în materia vizată (Brumărescu vs România, Beian vs România, Roșca vs Moldova).

În drept acțiunea a fost întemeiată pe prevederile 17, 20, 189 din Codul administrativ, art. 22, 50, 67 din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, pct. 2, 4, 5 din Regulamentul cu privire la modul de privatizare a încăperilor nelocuibile date în locațiune, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 468 din 25 martie 2008.

Prin cererea de concretizare a pretențiilor din acțiune din 29 martie 2021, partea reclamantă a suplimentat acțiunea inițială cu cerința de anulare a deciziei Agenției Proprietății Publice nr. 05-05-923 din 16 februarie 2021, adoptate în cadrul procedurii prealabile.

<u>Hotărîrea instanţei de fond ce constituie obiectul apelului.</u>

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Rîşcani) din 04 noiembrie 2021, a fost admisă parțial acțiunea de contencios administrativ.

S-a anulat actul administrativ individual defavorabil materializat în răspunsul Agenției Proprietății Publice nr. 04-05-379 din 20 ianuarie 2021, precum și decizia pe marginea cererii prealabile expusă în răspunsul Agenției Proprietății Publice nr. 05-05-923 din 16 februarie 2021.

S-a obligat Agenția Proprietății Publice să emită actul administrativ individual favorabil prin care să dispună vânzarea-cumpărarea la prețul determinat conform Regulamentului cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 468 din 25 martie 2008, a încăperilor cu suprafața totală de 685,0 m.p. din clădirea situată pe adresa **, cu nr. cadastrale ***** și *****, bloc lit. A: 1P secția II, nr. 9 (sală de comerț) cu suprafața de 74,75 m.p., 1P secția II, nr. 9,32 (spații auxiliare) cu suprafața de 46,05 m.p., 1S secția II, nr. 21 (sală de comerț) cu suprafața de 309,9 m.p., 2E secția II, nr. 32 (spațiu auxiliar) cu suprafața de 0,6 m.p., 2E secția II, nr. 33 (sală de comerț) cu suprafața de 206,9 m.p., 1S secția II, nr. 7-8, 9, 10, 11, 11a, 14 (spații auxiliare) cu suprafața de 46,8 m.p., atribuite în locațiune Societății cu Răspundere Limitată ”Maxigor” în temeiul contractului de locațiune nr. 74S din 20 iulie 2020 și acordului adițional nr. 1 la contractul de locațiune nominalizat.***

În rest acțiunea s-a respins ca neîntemeiată.

<u>Verificarea admisibilităţii apelului;</u>

Invocând ilegalitatea hotărârii instanței de fond, Agenția Proprietății Publice, Cancelaria de Stat și Direcția Generală pentru Administrarea Clădirilor Guvernului au declarat apel asupra hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din 04 noiembrie 2021.

În conformitate cu prevederile art. 232 alin. (1) Cod administrativ, apelul se depune la instanţa de judecată care a emis hotărîrea contestată în termen de 30 de zile de la pronunţarea dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu stabileşte un termen mai mic. Instanţa de judecată care a emis hotărîrea contestată transmite neîntîrziat apelul împreună cu dosarul judiciar, după motivarea hotărîrii, instanţei de apel.

Din materialele cauzei rezultă că, la caz hotărîrea instanţei de fond a fost pronunţată public la 04 noiembrie 2021, iar cererile de apel au fost depuse la 09 noiembrie 2021 (Direcția Generală pentru Administrarea Clădirilor Guvernului), la 10 noiembrie 2021 (Cancelaria de Stat) și la 16 noiembrie 2021 (Agenția Proprietății Publice), prin urmare Completul judiciar constată că, apelurile declarate au fost depuse în interiorul termenului legal.

Potrivit art. 232 alin. (2) Cod administrativ, *motivarea apelului se prezintă la instanţa de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărîrii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la instanţa de judecată care a emis hotărîrea contestată.*

În speță, hotărîrea motivată a fost notificată părților apelante Agenția Proprietății Publice și Cancelaria de Stat la 07 februarie 2022 și Direcției Generală pentru Administrarea Clădirilor Guvernului la 25 februarie 2022, iar motivările apelurilor au fost depuse la 16 februarie 2022 (Agenția Proprietății Publice), la 3 martie 2022 (Cancelaria de Stat) și la 18 martie 2022 (Direcția Generală pentru Administrarea Clădirilor Guvernului), adică cu respectarea prevederilor art. 232 alin. (2) Cod administrativ.

Argumentele apelantului vis-a-vis de pretinsa ilegalitate a hotărîrii atacate cu apel.

În susținerea apelului, **Agenția Proprietății Publice** a indicat că, potrivit informațiilor conținute în Registrul bunurilor imobile, bunul imobil cu nr. cadastral *****, în incinta căruia SRL ”Maxigor” intenționează să privatizeze încăperi nelocuibile, a fost intabulat în Registrul de publicitate la data de 01.07.1999, în baza Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, este deținut cu drept de proprietate de către statul Republica Moldova și i-a fost atribuit modul de folosință „clădire administrativă”.

Totodată, potrivit informațiilor din Registrul bunurilor imobile, încăperile cu nr. cadastral ***** și *****, prin efectul Hotărârii Guvernului nr. 950/2018, au fost transmise în gestiune economică de la întreprinderea de Stat Complexul „Casa Presei” către Instituția Publică „Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvemului Republicii Moldova” în conformitate cu Regulamentul cu privire la modul de transmitere a bunurilor proprietate publică, aprobat prin Hotărârea Guvemului nr. 901/2015.

La data de 28.01.2021, SRL “Maxigor” a depus cererea prealabilă nr. 781 prin care a solicitat anularea răspunsului APP nr. 04-05-379 din 20.01.2021 prin care a fost informat despre imposibilitatea demarării procedurii de privatizate a bunurilor imobile, încăperi nelocuibile, din incinta clădirii administrative cu nr. cadastral *****.

Urmare examinării cererii prealabile, APP a emis răspunsul nr. 05-05-923 din 16.02.2021, prin care a reiterat poziția abordată în actul administrativ contestat cu cerere prealabilă, răspuns expediat în adresa reclamantului/intimatului.

APP consideră că atât răspunsul nr. 04-05-379 din 20.01.2021, cât și răspunsul nr. 05-05-923 din 16.02.2021, sunt emise în limita atribuțiilor funcționale ale acesteia și în strictă conformitate cu legislația în vigoare.

În susținerea poziției sale, APP a menționat că, potrivit prevederilor de la art. 22 alin. (1) lit. c) al Legii nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, obiect al privatizării pot fi încăperile nelocuibile, inclusiv cele date în locațiune, cu excepția celor nominalizate lu art.50 alin. (3).

Respectiv potrivit art. 50 alin. (3) lit. a) al Legii nr. 121/2007, nu sânt pasibile de privatizare încăperiie nelocuibile din clădirile în care sânt amplasate autorități publice, întreprinderi, organizatii si institutii de stat/municipale (cu excepția subsoluriior ori parterului acestor clădiri, în cazui în care au fost prevăzute în documentele de proiectare sau de inventariere tehnică pentru amplasarea bunurilor de menire socială, și a încăperilor din subsoluri, etaje tehnice în care nu sânt amplasate noduri ale rețelelor inginerești).

Astfel, consideră apelantul că având în vedere că bunurile imobile a căror privatizare a fost solicitată, nu se încadrează în excepțiile enumerate de legiuitor în norma citată supra, APP nu poate admite o asemenea tranzacție care, în fond ar fi una ilegală.

Indică partea apelantă că, privatizarea încăperilor nelocuibile proprietate publică date în

locațiune este reglementată și de Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului RM nr. 468 din 25.03.2008, elaborat în vederea realizării prevederilor legii date.

Prin urmare, reineterează partea apelantă că având în vedere că bunul imobil, obiect al solicitării reclamantului/intimatului, deține un statut special în Registrul bunurilor imobile și este protejat de reglementările Legii nr. 121/2007, pe cale de consecință asupra acestuia nu pot fi aplicate prevederile Hotărârii Guvernului nr. 468/2008 pe care o invocă SRL ”Maxigor” în cererea de chemare în judecată depusă, or în preambulul acestui act normativ este indicat că Regulamentul cu privire la modul de privatizare a încăperilor nelocuibile date în locațiune se aprobă în vederea realizării prevederilor Legii nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice.

Indică partea apelantă că, prin hotărârea emisă de către instanța de fond, aceasta a creat o incertitudine juridică, sub forma constituirii unui drept de proprietate privată în incinta unui bun domeniu public, ceea ce este inadmisibil și în absolută contradicție cu legislația Republicii Moldova, or bunurile domeniului public au un statut special/separat în reglementările naționale, se bucură de o protecție deosebită și servesc pentru satisfacerea intereselor întregii colectivități, nu doar a unei persoane (fizice sau juridice) în particular (așa cum este proprietatea privată), iar privatizarea acestora este imperativ interzisă.

Totodată, subliniază că în cadrul dezbaterilor judiciare, APP a punctat faptul că în anexa la Legea nr. 121/2007, la poziția 109 și 110, este indicat că în incinta bunului imobil amplasat pe adresa *****, î-și desfașoară activitatea două întreprinderi de Stat, Î.S.„Agenția Informațională de Stat Moldpres” și Î.S. „Complexul Casa Presei”, fapt care expres include bunul imobil respectiv în lista bunurilor imobile în incinta cărora legea interzice privatizarea (art. 50 alin. (3) lit. a) al Legii nr. 121/2007). În plus la aceasta, imobilul cu nr. cadastral *****, se află în administrarea I.P. „Direcția generală pentru administrarea cladirilor Guvernului Republicîi Moldova”, instituție publică din subordinea Cancelariei de Stat a Republicii Moldova. Aceasta, la rândul său, în conformitate cu HG nr.574 din 28.09.2009, are statut de autoritate publică centrală.

APP a mai menționat și faptul că potrivit prevederilor de la art. 9 alin. (2) lit. r) din Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice, de domeniul public al stutului țin clădirile, inclusiv încăperile izolate, și terenurile proprietate publică de stat în/pe care își desfășoară activitatea entitățile care efectuează înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a bunurilor, precum și alte entități care îndeplinesc în exclusivitate funcții ale statului.

În acest context subliniază că sintagma utilizată de legiuitor este anume „își desfașoară activitatea”, și nu „își au sediul”. Respectiv, potrivit prevederilor pct. 4 din Statutul I.P. „Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova”, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 950/2018, Direcția generală are misiunea de a administra eficient patrimoniul de stat transmis în gestiune în conformitate cu principiile bunei guvernări. Prin urmare, este cert faptul că activitatea principală a I.P. „Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova” constă în gestionarea bunurilor statului, (inclusiv) a bunului imobil cu nr. cadastral *****, or în gestionarea sub forma (inclusiv) dării în locațiune a bunurilor imobile, proprietate de stat, constă de fapt activitatea respectivei entități, aceasta „desfașurându-și activitatea” în imobilul cu nr. cadastral *****, în conformitate cu formula utilizată de legiuitor la art. 9 alin. (2) lit. r) din Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice.

Astfel, luând în considerare și faptul că legea califică drept aparținând domeniului public bunul imobil (având în vedere entitatea care se ocupă cu gestionarea acestuia, precum și genul de activitate pe care îl are aceasta) în incinta căruia SRL ”Maxigor” intenționează să privatizeze

încăperi nelocuibile, deetatizarea acestora este imperativ interzisă.

Indică partea apelantă că, potrivit prevederilor art. 457 Cod Civil (redacția după 2019), bunurile pot circula liber, cu excepția cazurilor când circulația lor este limitată sau interzisă prin lege. Iar după cum a fost demonstrat anterior, circuitul civil al bunurilor din domeniul public al statului - este interzis (inclusiv/în mod special) prin legile special citate.

Totodată, potrivit prevederilor art. 471 alin. (2) și (4) Cod Civil, din domeniul public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale fac parte bunurile determinate de lege, precum și bunurile care, prin natura lor, sânt de uz sau de interes public. Interesul public implică afectarea bunului la un serviciu public sau la orice activitate care satisface nevoile colectivității fără a presupune accesul nemijlocit al acesteia la utilizarea bunului conform destinației menționate. Bunurile domeniului public sânt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile. Dreptul de proprietate asupra acestor bunuri nu se stinge prin neuz și nu poate fi dobîndit de terți prin uzucapiune.

Cu referire la faptul că în anul 2018 ,APP a încheiat contract de vânzare- cumpărare cu SRL „Quantum Imobil", APP indică că a prezentat instanței de fond contractul de rezoluțiune din 13.05.2020, încheiat între APP (în calitate de reprezentant al Statului) și SRL „Quantum Imobil", prin care a fost rezolvit, de comun-acord contractul de vânzare-cumpărare nr. 05 din 03.01.2019 prin care SRL "Quantum Imobil" a cumpărat încăperi nelocuibile în clădirea amplasată în*****, respectiv, Hotărârea Comisiei de privatizare, nu mai este în vigoare, fiind anulată urmare a rezolvirii contractului.

În acest context, APP a invocat pornirea de către Procuratura Anticorupție a cauzei penale nr. *****, inclusiv pe faptul abuzului de putere sau abuzului de serviciu (art. 327 alin. (2) lit.b[1] Cod Penal) săvârșit de către persoanele publice din cadrul I.S. Complexul Casa Presei, Direcției Generale pentru Administrarea Clădirilor Guvernului Republicii Moldova și Agenției Proprietății Publice, acțiuni ilegale materializate prin încheierea contractelor de vânzare-cumpărare a încăperilor nelocuibile amplasate în bunul imobil amplasat pe adresa *****.

Respectiv, APP a atras atenția instanței de judecată asupra faptului că, deși acțiunile persoanelor publice (subiecții cauzei penale nr. *****) au fost calificate drept contravenție (art. 312 Cod Contravențional), este cert și incontestabil că acestea nu s-au încadrat în limitele cadrului legal, iar pe cale de consecință, obligarea APP să încheie contractul de vânzare-cumpărare a încăperilor nelocuibile din incinta aceleiași clădiri administrative, se echivalează cu obligarea APP să comită o faptă ilegală, ceea ce este inadmisibil.

În acest context, partea apelantă subliniază că potrivit prevederilor art. 10 Cod Contravențional, constituie contravenție fapta - acțiunea sau inacțiunea - ilicită, cu un grad de pericol social mai redus decât infracțiunea, săvârșită cu vinovăție, care atentează la valorile sociale ocrotite de lege, este prevăzută de prezentul cod și este pasibilă de sancțiune contravențională. Astfel, APP constată cu regret că prin hotărârea emisă, instanța de fond a eșuat în obligația atribuită de lege de a asigura ocrotirea ordinii de drept.

În continuare, cu referire la constatările instanței de fond cu privire la încălcarea de către APP a speranței legitime a SRL "Maxigor" de a dobândi dreptul de proprietate asupra încăperilor nelocuibile pe care le deținea cu drept de posesie și folosință în baza contractului de locațiune, partea apelantă menționează că, în încercarea de a proteja acest drept al locatarului SRL „Maxigor", instanța de fond a intervenit cu o ingerință inadmisibilă în dreptul de proprietate al Statului asupra bunurilor sale.

Aici APP accentuează că speranța legitimă nu poate prevala dreptului existent și legal dobândit, astfel este inadmisibil să fie impus proprietarul să cedeze dreptul său de proprietate în

favoare unui terț cu prețul protecției unei drept eventual. Cu reglementări în acest sens vin prevederile art. 501 din Codul Civil care expres reglementează că proprietatea este, în conditiile legii, inviolabilă, Dreplul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă si prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii.

Respectiv, emițând actul judecătoresc contestat, instanța de fond a deposedat în mod flagrant Statul (proprietarul) de un drept fundamental, drept care urma în mod incontestabil a fi protejat, or dreptul intimatului (SRL „Maxigor") de a dobândi dreptul de proprietate asupra bunurilor deținute în locațiune, nu instituie nici într-un caz obligația Statului de a renunța în favoarea acestuia la dreptul său.

La art. 127 din Constituția Republicii Moldova, legiuitorul a instituit expres norma potrivit căreia Statul ocrotește proprietatea; Statul garantează realizarea dreptului de proprietate în formele solicitate de titular, dacă acestea nu vin în contradicție cu interesele societății. Urmare examinării litigiului dedus judecății, APP a fost privată de speranța legitimă la protecția dreptului său de proprietate, or prin intermediul instanțelor de judecată, statul garantează, inclusiv, dreptul la satisfacție efectivă din partea instanțelor judecătorești competente împotriva actelor care violează drepturile, libertățile și interesele sale legitime (art. 20 din Constituție), la caz, instanța de fond, însă a emis o hotărâre prin care în mod expres a violat dreptul de proprietate al statului impunând APP să semneze acte translative de proprietate în favoarea SRL „Maxigor" în lipsa consimțământului proprietarului. Cu referire la acest aspect, mai menționează că instanța de fond a ignorat alegațiile APP din cadrul dezbaterilor judiciare prin care reprezentantul a atras de nenumărate ori atenția asupra faptului că bunurile imobile (obiect al litigiului) nu au fost scoase la privatizare de către APP pentru a-i putea imputa ultimei admiterea unei ilegalități prin neacceptarea ofertei parvenite din partea SRL „Maxigor", iar darea în locațiune a spațiilor respective nu poate echivala nici într-un caz cu intenția statului de a le înstrăina. Existența (la momentul examinării litigiului) posibilității de a dobândi dreptul de proprietate asupra încăperilor respective, nu echivalează nici într-un caz cu obligația proprietarului de a satisface această dorință a locatarului, iar investițiile pe care locatarul le-a facut în încăperile obiect al locațiunii, au fost efectuate cu scopul de a presta anumite servicii în vederea obținerii unui profit, astfel, investind locatarul a cules roadele unei afaceri, iar statul nu poate fi considerat responsabil pentru aceste investiții și în acest mod să fie deposedat de proprietatea sa.

Indică partea apelantă că, Regulamentul cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune (aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 468/2008), la pct. 7 face referire la „decizia pozitivă a comisiei de privatizare a încăperilor nelocuibile date în locațiune constituie temei legal pentru înștiințarea, în termen de 10 zile, a locatarilor referitor la costul încăperilor...". Din această reglementare poate fi cu certitudine dedus faptul că comisia de privatizare are libertate de a emite și o decizie negativă. Instanța de fond, însă a interpretat posibilitatea de a privatiza bunurile imobile în defavoarea proprietarului, astfel impunându-i proprietarului obligația imperativă de a-și înstrăina bunurile.

APP atrage atenția instanței de apel și asupra faptului că norma reglementata de art. 50 din Legea nr. 121/2007, care instituia posibilitatea de a privatiza încăperile nelocuibile date în locațiune a fost abrogată în anul 2021, fapt care demonstrează fară îndoială dezacordul Statului de a-și mai înstrăina, într-o asemenea procedură, proprietățile.

Având în vedere cele menționate supra, Agenția Proprietății Publice consideră hotărârea instanței de fond din 04 noiembrie 2021 drept una neîntemeiată, considerent din care solicită casarea acesteia, cu emiterea unei noi decizii prin care acțiunea declamantului să fie repinsă ca

neîntemeiată.

În susținerea apelului, **Cancelaria de Stat** a indicat că, consideră hotărîrea judecătorească menționată ca fiind neîntemeiată, emisă cu aplicarea eronată a normelor de drept material și neelucidarea circumstanțelor importante ale cauzei, iar concluziile primei instanțe, expuse în hotărîre, sînt în contradicție cu circumstanțele cauzei, astfel, aceasta fiind pasibilă casării.

Făcînd trimitere la prevederile art.50 alin.(1) și (3) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și dezetatizarea proprietății publice, în vigoare la data înaintării de către SRL „Maxigor" a cererii privind privatizarea spațiilor nelocuibile, la Hotărîrea Guvernului nr.468/2008, prin care a fost aprobat Regulamentul cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune (în conlinuare Regulament), în vederea realizării prevederilor Legii nr.121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, punctele 2, 3 al Regulamentului menționat, Cancelaria de Stat concluzionează că decizia cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune și care constituie proprietate de stat se ia de către o Comisie creată de către Agenția Proprietății Publice, prin vot deschis, cu majoritatea voturilor acestei Comisii.

În această ordine de idei, reține că legiuitorul ia conferit Agenției Proprietății Publice, prin intermediul unei Comisii speciale create, dreptul discreționar de a decide cu privire privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune, ci nicidecum nu a impus o obligație a acesteia de a dispune necondiționat privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune, în cazul înaintării unei solicitări în acest sens de către locatar.

Astfel, consideră absolut nejustificată, eronată și contrară prevederilor legale dispoziția instanței de fond cu privire la obligarea Agenției Proprietății Publice să emită actul administrativ privind vânzarea-cumpărarea încăperilor nelocuibile cu suprafața totală de 685,0 m.p din clădirea amplasată pe adresa *****, date în locațiune prin Contractul de locațiune nr.74S din 20.7.2020 și Acordului adițional nr. 1, încheiat între Direcția Generală pentru Administrarea Clădirilor Guvemului, în calitate de locator, și SRL „Maxigor", în calitate de locatar. Or, prin această dispoziție, instanța de fond a intervenit total nejustificat asupra dreptul discreționar al autorității publice cu privire la gestionarea, administrarea și dispunere a bunurilor sale imobile aflate în proprietate.

Notează Cancelaria de Stat că, potrivit art. 16 din Codul Administrativ, dreptul discreționar al aulorității publice reprezintă posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluții posibile corespunzătoare scopului legii atunci cînd aplică o dispoziție legală. Totodată, art.225 din Codul Administrativ prevede limitele controlului judecătoresc în cazurile acțiunii în ordinea contenciosului administrativ.

Reiterează partea apelantă și subliniază faptul că, potrivit legislației în vigoare relevante, în special art.50 alin.(1) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și dezetatizarea proprietății publice, în vigoare la data înaintării cererii privind privatizarea spațiilor nelocuibile, precum și prevederile Regulamentului cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr.468/2008, nu este prevăzut sub nicio formă obligativitatea autorității publice, la caz Agenției Proprietății Publice, de a dispune necondiționat privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune, în cazul înaintării unei solicitări în acest sens de către locatar. Ba din contra, prevederile legale precitate prevăd expres că, deciziile Comisiei se adoptă prin vot deschis, cu majoritatea voturilor acestora, respectiv, este direct stipulat dreptul discreționar al autorității publice de a decide cu privire la privatizarea bunurilor sale aflate în proprietate.

În aceiași ordine de idei, Cancelaria de Stat obiectează cu vehemență asupra

raționamentului eronat al instanței de fond precum că pretinsa speranță legitimă a intimatului/reclamant SRL „Maxigor” de a obține bunul luat în locațiune, reieșind din prevederile art.50 alin.(1) din Legea nr. 121/2007, ar prevala asupra dreptului de proprietate propriu zis al statului asupra acestui bun. Consideră o astfel de abordare absolut vicioasă și nejustificată, care lezează direct și abuziv dreptul de proprietate al statului asupra bunurilor sale și care nu rezistă criticii.

Astfel, potrivit aliniatului 1 al articolului 9 din Constituția Republicii Moldova, intitulat Principiile fundamentale privind proprietatea, „Proprietatea este publică și privată. ”

Adițional, învederează prevederile art. 471 alin. (2), alin.(4), art.500 alin.(2), art.501 alin.(1) și (2) Cod Covil. Astfel, reieșind din cele notate, Cancelaria de Stat observă o situația ridicolă și anormală, care s-ar rezuma la faptul că, instanța de fond, prin hotărîrea sa din 04 noiembrie 2021, a dispus ilegal și abuziv exproprierea încăperilor nelocuibile cu suprafața totală de 685,0 m.p din clădirea amplasată pe adresa *****, aflate în proprietate publică a statului. Consideră faptul dat absolut inadmisibil, pe care instanța de apel urmează să-l înlăture, prin casarea integrală a actului judecătoresc de dispoziție menționat.

Referitor la poziția instanței de fond cu privire la pretinsa motivare insuficientă a actelor administrative emise de către Agenția Proprietății Publice care formează obiectul acțiunii din speță (răspunsul nr.04-05-379 din 20 ianuarie 2021 la solicitarea de privatizare și răspunsul nr.05-05-923 din 16 februarie 2021 la cererea prealabilă), partea apelantă o consideră a fi una nejustificată și nemotivată, or, analizînd textul actelor menționate, se atestă cu certitudine că autoritatea publică a menționat expres că privatizarea bunurilor imobile încăperi nelocuibile cu suprafața totală de 685,0 m.p din clădirea amplasată pe adresa *****, nu este posibilă pe motiv că, potrivit art.50 alin.(3) lit. a) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și dezetatizarea proprietății publice, „Nu sînt pasibile de privatizare: a) încăperile nelocuibile din clădirile în care sînt amplasate autoritățipublice, întreprinderi, organizații și instituții de stat/municipale (cu excepția subsolurilor ori parterului acestor clădiri, în cazui în care au fost prevăzute în documentele de proiectare sau de inventariere tehnică pentru amplasarea bunurilor de menire socială, și a încăperilor din subsoluri, etaje tehnice în care nu sînt amplasate noduri ale rețelelor inginerești).”

În acest context, conchide că, actul administrativ care face obiectul prezentei spețe indică în mod clar și transparent motivarea legală și faptică care a determinat adoptarea acestuia. Motivarea expusă este corespunzătoare prevederilor legale enunțate. Din acest considerent, se reține că actul administrativ vizat respectă principiul de comprehensibilitatea și transparența a acțiunilor autorităților publice, este expus într-un limbaj clar și creează percepții corecte.

Totodată, menționează că instanța de fond absolut nejustificat și eronat a ignorat reținerile Procuraturii Anticorupție expuse în ordonanța din 31 iulie 2020, emisă pe marginea cauzei penale nr.2019978148, în cadrul căreia organul de urmărire penală a examinat acțiunile întreprinse a unor colaboratori a Agenției Proprietății Publice și altor autorități publice, menționând expres următoarele:

*„Membrii Comisie de privatizare a încăperilor nelocuibile date în locațiune, instituită prin ordinul Directorului Agenției Proprietății Publice (...), cunoscând cu certitudine prevederile Legii nr.121 din 04.05.2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, și faptul că bunurile imobile, încăperile nelocuibile amplasate în clădirea de pe *****, aflate inițial în gestiunea întreprinderii de stat Complexid „Casa Presei”, iar din 03.10.2018 în gestiunea Direcției Generale pentru Administrarea Clădirilor Guvernuhii Republicii Moldova (...), conform prevederilor legii indicate supra sînt indicate în lista bunurilor nepasibile de*

privatizare cu numerele 110 și 112, în cadrul ședinței Comisiei de privatizare a încăperilor nelocuibile proprietate publică de stat din 18.12.2018 date în locațiune , conform procesului verbal nr.41, la ordinea de zi s-au examinat cererile și documentele depuse de locatari pentru privatizarea încăperilor nelocuibile proprietate publică de stat date în locațiune, printre care cererile depuse de „Construct Elegant" S.R.L., „Quantum Imobil" S.R.L. și „Rîul Vechi Prim", cu votul unanim a membrilor comisiei s-a acceptat privatizarea de către societățile respective a încăperilor nelocuibile date în locațiune.

(...)

În circumstanțele descrise, prin acțiunile sale intenționate, în calitate de membri ai comisiei de privatizare a încăperilor nelocuibile date în locațiune instituită prin ordinul Directorului General al Agenției Proprietății Publice, persoanele menționate au comis excesut de putere sau depășirea atribuțiilor de serviciu, adică săvârșirea unei acțiuni care depășește în mod vădit limitele drepturilor și atribuțiilor acordate prin lege și care contravine intereselor publice sau drepturilor și intereselor ocrotite de lege ale persoanelor fizice sau juridice, contravenție prevăzută de art.313 Cod contravențional."

În contextul celor expuse, Cancelaria de Stat reține indubitabil că, instanța de fond, a fost cu siguranță în cunoștință de cauză cu constatările Procuraturii Anticorupție expuse în cadrul ordonanței din 31 iulie 2020, emise pe marginea cauzei penale nr.2019978148, or acest act este anexat la materialele dosarului. Respectiv, instanța de fond a cunoscut cu certitudine faptul că organul de urmărire penală a constatat că: dispunerea privatizării încăperilor nelocuibile amplasate în clădirea de pe ***** prezintă în sine o faptă contravențională.

Cu toate acestea, aceeași instanță, a obligat Agenția Proprietății Publice să emită actul administrativ privind vânzarea-cumpărarea (privatizarea) încăperilor cu suprafața totală de 685,0 m.p din clădirea amplasată pe adresa *****, astfel, obligând direct autoritatea publică să comită o faptă contravențională.

În contextul dat, Cancelaria de Stat susține întru totul poziția expusă la caz de către Agenția Proprietății Publice, care este autoritatea publică administrativă în atribuția căreia este repartizat spre exercitare dreptul discreționar de a decide cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune și care constituie proprietate de stat, prin intermediul unei Comisii special create în acest sens. Respectiv, susține integral poziția acesteia privind respingerea cererii înaintate de către intimatul/reclamant SRL „Maxigor" privind privatizarea încăperilor nelocuibile cu suprafața totală de 685,0 m.p din clădirea amplasată pe adresa *****. Or, potrivit prevederilor de la art. 22 alin. (1) lit. c) al Legii nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, „obiect al privatizării pot fi încăperile nelocuibile, inclusiv cele date în locațiune, cu excepția celor nominalizate la art.50 alin.(3). Respectiv potrivit art. 50 alin. (3) lit. a) al Legii nr. 121/2007, „ nu sânt pasibile de privatizare încăperile nelocuibile din clădirile în care sânt amplasate autorități publice, întreprinderi, organizații și instituții de stat/municipale (cu excepția subsolurilor ori parterului acestor clădiri, în cazul în care au fost prevăzute în documentele de proiectare sau de inventariere tehnicăpentru amplasarea bunurilor de menire socială, și a încăperilor din subsoluri, etaje tehnice în care nu sânt amplasate noduri ale rețelelor inginerești) ". Astfel, având în vedere că bunurile imobile a căror privatizare a fost solicitată, nu se încadrează în excepțiile enumerate de legiuitor în norma citată supra, Agenția nu a putut admite o asemenea tranzacție care, în fond ar fi una ilegală.

Totodată, susține poziția expusă de către Agenție în cadrul dezbaterilor judiciare cu privire la faptul că în anexa la Legea nr. 121/2007, la poziția 109 și 110, este indicat că în incinta bunului imobil amplasat pe adresa *****, își desfașoară activitatea două întreprinderi de Stat,

Î.S.„Agenția Informațională de Stat Moldpres” și Î.S. „Complexul Casa Presei”, fapt care expres include bunul imobil respectiv în lista bunurilor imobile în incinta cărora legea interzice privatizarea (art. 50 alin. (3) lit. a) al Legii nr. 121/2007). În plus la aceasta, imobilul cu nr. cadastral *****, se află în administrarea I.P. „Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova”, instituție publică din subordinea Cancelariei de Stat a Republicii Moldova. Aceasta, la rândul său, în conformitate cu HG nr.574 din 28.09.2009, are statut de autoritate publică centrală.

Potrivit prevederilor de la art. 9 alin. (2) lit. r) din Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice, „de domeniul public al statului țin clădirile, inclusiv încăperde izolate, și terenurile proprietate publică de stat în/pe care își desfașoară activitatea entitățile care efectuează înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a bunurilor, precum și alte entități care îndeplinesc în exclusivitate funcții ale statului”. Subliniază partea apelantă că sintagma utilizată de legiuitor este anume „își desfășoară activitatea”, și nu „își au sediul”. Respectiv, potrivit prevederilor pct. 4 din Statutul I.P. „Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova”, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 950/2018, „Direcția generală are misiunea de a administra eficient patrimoniul de stat transmis în gestiune în conformitate cu principiile bunei guvernări”. Prin urmare, este cert faptul că activitatea principală a I.P. „Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova” constă în gestionarea bunurilor statului, (inclusiv) a bunului imobil cu nr. cadastral *****, or în gestionarea sub forma (inclusiv) dării în locațiune a bunurilor imobile, proprietate de stat, constă de fapt activitatea respectivei entități, aceasta „desfașurându-și activitatea” în imobilul cu nr. cadastral *****, în conformitate cu formula utilizată de legiuitor la art. 9 alin. (2) lit. r) din Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice.

Astfel, luând în considerare și faptul că legea califică drept aparținând domeniului public bunul imobil (având în vedere entitatea care se ocupă cu gestionarea acestuia, precum și genul de activitate pe care îl are aceasta) în incinta căruia reclamantul intenționează să privatizeze încăperi nelocuibile, deetatizarea acestora este imperativ interzisă.

În temeiul celor expuse, Cancelaria de Stat solicită admiterea apelului, casarea hotărîrii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 04 noiembrie 2021, cu emiterea unei noi decizii de respingere integrală a acțiunii formulate de SRL ” Maxigor” ca fiind neîntemeiată.

În susținerea apelului, **Direcția Generală pentru Administrarea Clădirilor Guvernului** a indicat că, obiectul litigiului în cauză a apărut din raportul de administrare al unor bunuri ce constituie proprietate de stat. Astfel bunurile date, care intimatul-reclamant SRL ” Maxigor” pretinde să le privatizeze, sunt bunuri ce dispun de un regim juridic special, iar circuitul acestora este interzis, cu anumite excepţii. Atât terenul pe care este amplasată clădirea administrativă, cât şi bunul imobil au fost intabulate în Registrul bunurilor imobile la data de 01 iulie 1999, având drept temei al înscrierii Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, iar acest fapt presupune că bunurile imobile respective, potrivit prevederilor de la art. 17 alin. (1) lit. b) din Legea privind delimitarea proprietăţii publice nr. 29/2018, urmează a fi supuse delimitării după apartenenţă şi pe domenii (fiind respectat Programul de Stat pentru delimitarea bunurilor imobile, inclusiv a terenurilor proprietate publică, pentru anii 2019-2023 aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 80/2019). Având în vedere modul de folosinţă atribuit construcţiei în Registrul bunurilor imobile (clădire administrativă), entitatea în gestiunea căreia se află, precum şi circumstanţa că în această clădire sunt amplasate instituţii publice denotă faptul că în urma delimitării acestor bunuri imobile (teren şi construcţie) urmează a fi atribuită apartenenţa la domeniul public al statului. Bunurile domeniului public au un statut special/separat în

reglementările naţionale, se bucură de o protecţie deosebită şi servesc pentru satisfacerea intereselor întregii colectivităţi, nu doar a unei persoane (fizice sau juridice), aşa cum este proprietatea privată.

În conformitate cu art. 10 alin. (1) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice, bunurile domeniului public fac obiectul exclusiv al proprietăţii publice. Circuitul civil al acestor bunuri este interzis, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege. Alin. (2) al aceluiaşi act legislativ prevede că, bunurile domeniului public sînt inalienabile, insesizabile şi imprescriptibile, acestea nu pot fi înstrăinate, nici prin privatizare sau depunere în capitalul social al unei persoane juridice şi nu pot fi dobîndite de persoane fizice sau juridice prin uzucapiune.

În contextul reglementărilor respective privind regimul special al bunurilor domeniului public, s-a stipulat că, actele juridice privind înstrăinarea sau dobîndirea, în folosul persoanelor fizice sau al persoanelor juridice cu capital privat, a bunurilor domeniului public, inclusiv prin privatizare, precum şi actele juridice privind darea acestor bunuri în comodat persoanelor indicate sînt lovite de nulitate absolută (art. 10 alin. (6) din Legea nr. 121/2007).

Respectiv, o careva înstrăinare a unor părţi din bunul respectiv ar însemna admiterea constituirii unor incertitudini juridice pentru viitor, sub forma constituirii unui drept de proprietate privată în incinta unui bun domeniu public, ceea ce este inadmisibil şi în absolută contradicţie cu legislaţia Republicii Moldova, or bunurile domeniului public au un statut special/separat în reglementările naţionale, se bucură de o protecţie deosebită şi servesc pentru satisfacerea intereselor întregii colectivităţi, nu doar a unei persoane (fizice sau juridice) în particular (aşa cum este proprietatea privată).

În continuare, făcînd trimitere la prevederile art. 7 alin. (2), art. 22 alin. (1) lit. c), art. 50 alin. (3) lit.a) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice, pct. 3 din Regulamentul cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locaţiune aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 468/2008, Direcţia Generală pentru Administrarea Clădirilor Guvernului menţionează că, Agenţia Proprietăţii Publice întemeiat a concluzionat că decizia de acordare a acceptului privind efecturea unei asemenea tranzacţii, ar contravine legislaţiei în vigoare, or, bunurile imobile a căror privatizare a fost solicitată, nu se încadrează în excepţiile enumerate de legiuitor.

Cu referire la prezentarea acordului scris al fondatorului ca anexă la cererea de privatizare, instanţa de judecată a menţionat că acordul scris al fondatorului se prezintă doar în cazul întreprinderii de stat în gestiunea căreia se află bunul solicitat spre privatizare. La acest capitol partea apelantă a precizat că, în conformitate cu pct. 5 lit. m) din Regulamentul cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locaţiune aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 468/2008, locatarii care deţin în locaţiune încăperi nelocuibile proprietate publică cel puţin o lună şi doresc să le cumpere depun cereri la Agenţia Proprietăţii Publice sau la autorităţile publice locale/UTA Găgăuzia, anexînd - acordul scris al fondatorului întreprinderii de stat în gestiunea căreia se află bunul solicitat spre privatizare.

Partea apelantă subliniază că, Regulamentul aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 468/2008 este unicul act care reglementează procedura de privatizare, iar domeniul de aplicare al actului respectv este vînzarea cumpărarea încaperior nelocuibile date în locaţiune, care constituie proprietate publică.

Astfel, sintagma *Întreprindere de stat* a fost utilizată în actul normativ ca titlu generic, prin care se subînţelege orice entitate juridică (indiferent că e întreprintere municipală, instituţie publică, etc.) în a cărei gestiune sunt bunurile solicitate a fi privatizate.

Remarcă partea apelantă şi faptul că în situaţia în care fondatorul entităţii care gestionează bunurile nu ar oferi un acord, ar reieşi că Agenţia Proprietăţi Publice, ca organ abilitat cu administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice a statului, ar dispunde de puterea decizională de a decide vînzarea cumpărarea unor imobile care constituie necesitate strigentă pentru fondator. Respectiv, în situaţia creată nu nu poate fi admisă interpretarea stricto senso a sintagmei folosite în Regulamentul aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 468/2008, deoarece acesta act reglementează procedura de privatizare a încăperilor indiferent de forma juridic organizaţională a acesteia. Astfel, raţionamentul instituit prin norma prevăzută de pct. 5 lit. m) din Regulamentul cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locaţiune aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 468/2008, este faptul că, Agenţia Proprietăţi Publice decide (prin Comisia de privatizare), însă acordul fondatorului este obligatoriu.

De asemenea, indică că cadrul legal nu impune obligaţia ca locatorul şi fondatorul să înstrăineze locatarului încăperile nelocuibile închiriate. Astfel, actul de examinare a încăperilor întocmit de către locator şi acordul scris al fondatorului, solicitate în pct. 5 al Regulamentului, atestă nu obligaţia, ci dreptul instituţiilor publice de a decide asupra înstrăinării imobilelor date în locaţiune. Refuzul de a elibera aceste acte este un drept legal, deoarece aceştia nu sunt împuterniciţi să decidă asupra gestionării bunurilor care constituie proprietate de stat. Pe cale de consecinţă, în cazul lipsei actului de examinare întocmit de către locator şi a lipsei acordului fondatorului (în cazul dat a Cancelariei de Stat), privatizarea este ilegală.

Conex, partea apelantă constată ca fiind eronată motivarea instanţei de jduecată precum că prin neeeliberarea actului de examinare a încăperilor, I.P. „Direcţia Generală pentru Administrarea Clădirilor Guvernului Republicii Moldova” a încălcat pct. 5 lit. d) din Regulamentul cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locaţiune aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 468/2008, or, punctul invocat prevede faptul că acest act urmează a fi anexat la cererea adresată Agenţiei Proprietăţii Publice.

De asemenea, consideră neîntemeiată motivarea instanţei referitor la aflarea în incinta clădirii administrative din *****a unor instituţii publice precum IPPP Săptămânalul ’’Florile Dalbe”, IPPPP Revista ’’Alunelul”, IPPP Revista ”Noi”, IP ’’Muzeul de Istorie a Evreilor din Republica Moldova”, IP Agenţia de Presă ’’Moldpres”. Astfel, afirmaţia instanţei precum că *„în extrasul din Registrul bunurilor imobile nu este înregistrat nici un drept de posesiune, folosinţă a acestor instituţii publice”* este irelevantă, deoarece aceste instituţii folosesc încăperile în baza contractelor de locaţiune încheiate cu I.P. „Direcţia Generală pentru Administrarea Clădirilor Guvernului Republicii Moldova”.

Cu referire la aprecierea instanţei precum că *„motivarea unei hotărâri trebuie să menţioneze în mod clar şi neechivoc raţionamentul tribunalului, astfel încât să dea posibilitatea persoanelor interesate să ia cunoştinţă de temeiurile deciziei luate ”,* comunică partea apelantă că, constatarea instanţei de judecată privind lipsa elementului de motivarea a actelor administrative contestate, este eronată.

Reiterează în acest sens că încăperile nelocuibile vizate, sunt deţinute cu drept de proprietate de către statul Republica Moldova. Iar în conformitate cu art. 500 din Codul civil al RM, proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului, iar acest drept de proprietate este perpetuu şi garantat.

Cu referire la menţiunea instanţei de judecată despre faptul că: *„SRL ”Maxigor” a consolidat relaţii contractuale durabile cu autorităţile statale”,* partea apelantă indică că la moment, I.P. „Direcţia Generală pentru Administrarea Clădirilor Guvernului Republicii Moldova” se află în litigiu cu SRL ”Maxigor” într-un şir de cauze civile, aflate pe rolul

Judecătoriei Chişinău sediul Centru, ce vizează bunurile statului, inclusiv într-o cauză privind încasarea din contul SRL ”Maxigor” a sumei de aproximativ 2 169 034 lei cu titlu de datorie, acumulată din neonorarea obligaţiilor ce reies din contractul de locaţiune. De asemenea, menţionează că neonorarea obligaţiilor contractuale de către locatar, prin neachitarea plăţii pentru locaţiune, constituie un impediment de a purcede la procedura de privatizare, chiar şi în cazul în care decizia autorităţii ar fi favorabilă reclamantului. Astfel, potrivit pct. 9 din Regulamentul cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locaţiune aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 468/2008, plata pentru locaţiune urmează a fi achitată pînă la data autentificării contractului de vînzare-cumpărare, conform prevederilor Codului civil, iar în cazul neachitării, Comisia este în drept să reexamineze decizia de vînzare. Pe cale de consecinţă, luînd în consideraţie relaţiile contractuale între I.P. „Direcţia Generală pentru Administrarea Clădirilor Guvernului Republicii Moldova” şi SRL ”Maxigor” , conduita acesteiea şi datoria neachitată, este inadmisibilă iniţierea unei proceduri de vînzare-cumpărare a bunurilor proprietate de stat.

Deasemenea remarcă partea apelantă că, instanţa de judecată a menţionat despre existenţa unor hotărîrii judiciare emise, pe astfel de categorii de litigii, privind recunoaşterea dreptului pretins şi obligarea Agenţiei Proprietăţii Publice la înstrăinarea unor încăperi nelocuibile către anumite persoane juridice private. Acest fapt poate fi combătut prin argumentul că, practica judiciară pe astfel de litigii nu este uniformă. La acest capitol invocă cauza S.R.L. „Lisente ” împotriva Agentiei Proprietăţii Publice, I.P. „Direcţia Generală pentru Administrarea Clădirilor Guvernului Republicii Moldova”, intervenient accesoriu Cancelaria de Stat cu privire la contestarea actului administrativ, în care Curtea de Apel a declarat ca fiind neîntemeiată şi a respins integral cererera de chemare în judecată (Decizia Colegiului Civil şi de Contencios Administrativ al Curţii de Apel Chişinău din 21 martie 2017). Soluţia dată a fost menţinută prin încheierea Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii Supreme de Justiţie din 06.12.2017 (dosarul nr. 3ra-1365/2017).

Cu referire la practica CtEDO invocată de către instanţa de judecată în motivarea hotărîrii, constată că, aceste precedente nu se referă la litigiul în cauză, şi nu pot fi reţinute. Cu titlu de exemplu: cauza Pine Valley Developments şi alţii contra Irlandei din 29 noiembrie 1991, Curtea Europeană a făcut referire la speranţa legitimă a reclamanţilor de a pune în practică planul lor de amenajare a unui teren şi de beneficierea cel puţin de speranţa legitimă de a exercita opţiunea de a reînnoi contractul; cauza Kosmas şi alţii împotriva Greciei, se referă la o o tolerare de lungă durată din partea autorităţilor care a conferit drepturi de proprietate reclamanţilor, în ceea ce priveşte un teren aflat în litigiu, ceea ce nicidecum nu se referă la litigiul dedus judecăţii; cauza Oneryildiz împotriva Turciei, în ceea ce priveşte dreptul patrimonial al reclamantului la locuinţa sa construită fără autorizaţie.

Referitor la speranţa legitimă a persoanelor juridice de a face uz de dreptul de vînzare cumpărare a bunurilor, menţionează că spaţiile din clădirile care aparţin statului Republica Moldova şi sunt în gestiunea economică a I.P. „Direcţia Generală pentru Administrarea Clădirilor Guvernului Republicii Moldova”, sunt transmise primordial în comodat autorităţilor, organelor şi instituţiilor de stat. Iar spaţiile rămase libere se dau în locaţiune agenţilor economici, persoanelor fizice, etc. Mijloacele financiare obţinute din chirie sunt mijloace bugetare. Respectiv, în cazul în care ar fi permisă privatizarea, aceasta ar fi inoportună şi prejudiciabilă pentru bugetul de stat deoarece, cuantumul chiriei care se încasează anual, este net mai mare decît preţul evaluat al încăperilor solicitate spre privatizare.

În contextul celor expuse, contrar concluziei instanţei de judecată referitor la speranţa legitimă conferită SRL ”Maxigor” , satisfacerea unui drept nu poate fi efectuată în detrimentul

statului şi autorităţii publice. Mai mult ca atît, doar statul Republica Moldova (care deţine în proprietate bunurile respective), beneficiază de dreptul discreţionar de a administra bunul şi de a îl înstrăina la necesitate.

În lumina celor expuse supra, Direcția Generală pentru Administrarea Clădirilor Guvernului apreciază ca fiind absolut argumentată şi probată netemeinicia şi ilegalitatea Hotărîrii Judecătoriei Chişinău, sediul Rîşcani din 04.11.2021, considerent din care solicită admiterea apelului în sensul formulat.

Poziția părții intimate vis-a-vis de apelul declarat:

Prin referința depusă, partea intimată SRL ”Maxigor” a solicitat respingerea apelurilor declarate de Agenția Proprietății Publice, de Cancelaria de Stat și de Direcția Generală pentru Administrarea Clădirilor Guvernului, cu menținerea hotărîrii Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din 04 noiembrie 2021, ca fiind legală și întemeiată.

Argumentele participanților invocate în cadrul judecării apelului:

Reprezentantul părții apelante Agenției Proprietății Publice, Malanciuc Irina, în ședința instanței de apel a susținut integral argumentele expuse în motivarea apelului, a solicitat admiterea acestuia în sensul formulat.

Reprezentantul părții apelante Cancelaria de Stat, Tulbure Zoia, în ședința instanței de apel a susținut integral argumentele expuse în motivarea apelului, a solicitat admiterea acestuia în sensul formulat.

Reprezentantul părții apelante Direcția Generală pentru Administrarea Clădirilor Guvernului, Prepelița Mihaela, în ședința instanței de apel a susținut integral argumentele expuse în motivarea apelului, a solicitat admiterea acestuia în sensul formulat.

Reprezentantul părții intimate SRL ”Maxigor” Nicolae Frumosu, în ședința instanței de apel a pledat pentru respingerea apelurilor declarate de Agenția Proprietății Publice, de Cancelaria de Stat și de Direcția Generală pentru Administrarea Clădirilor Guvernului, cu menținerea hotărîrii instanței de fond ca fiind legală și întemeiată.

Audiind participanții prezenți la proces, studiind materialele dosarului şi înscrisurile administrate, verificând argumentele expuse în cererea de apel, Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău conchide că apelurile declarate de Agenția Proprietății Publice, de Cancelaria de Stat și de Direcția Generală pentru Administrarea Clădirilor Guvernului sunt întemeiate, motiv din care urmează a fi admise cu casarea hotărîrii Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din 04 noiembrie 2021, din următoarele considerente.

Aprecierea instanţei de apel a argumentelor părţilor şi cadrului legal aplicabil speţei:

În conformitate cu prevederile art. 195 Cod administrativ, *procedura acţiunii în contenciosul administrativ se desfăşoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepţia art.169–171.*

Potrivit dispoziţiilor art.219 alin.(1), (3) Cod administrativ, *(1) Instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți. (3) Instanța de judecată nu are dreptul să depășească limitele pretențiilor din acțiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanții la proces.*

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

Potrivit dispoziţiilor art. 386 alin. (1) Cod de procedură civilă, *hotărîrea primei instanţe se casează sau se modifică de instanţa de apel dacă:*

a) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei nu au fost constatate şi elucidate pe deplin;

b) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei, pe care prima instanţă le consideră constatate, nu au fost dovedite cu probe veridice şi suficiente;

c) concluziile primei instanţe, expuse în hotărîre, sînt în contradicţie cu circumstanţele cauzei;

d) normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat.

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

În temeiul art.240 alin.(1) Cod de procedură civilă, *la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.*

Hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanţele care au importanţă la soluţionarea cauzei şi care au fost verificate în şedinţa de judecată multilateral, complet, fiind elucidate probele privind circumstanţele constatate ale cauzei.

Prevederile legale enunţate impun în mod expres, obligaţia instanţei de apel să verifice circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Respectiv, conform practicii CEDO instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze doar la însuşirea motivelor și concluziilor date de instanţa inferioară. (*Hirro Balani c. Spaniei*, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; *Georgiadis v. Greciei* nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău, analizând legalitatea hotărârii pronunţate în raport cu prevederile art.225 Cod administrativ; art. 239-241 CPC, concluzionează că hotărârea instanţei de fond este adoptată cu aprecierea eronată a normelor materiale în coroborare cu circumstanţele faptice ale cauzei, motiv din care urmează a fi casată cu emiterea unei noi decizii de respingere integrală a acțiunii înaintate de SRL ”Maxigor”.

<u>În fapt:</u>

Materialele cauzei și ale dosarului administrativ atestă că, la data de 18 iulie 2016 între Întreprinderea de Stat Complexul ”Casa Presei” în calitate de ”locator” și SRL ”Maxigor” în calitate de ”locatar” a fost încheiat contractul de locațiune nr. 74SC/2016 ce avea ca obiect transmiterea în posesiune și folosință temporară, cu plată, a încăperilor nelocative (nr. 22-32, 3b, 2b – etajul 2, S=217,9 m.p.; nr. 9-14, 32, 44a, 12, 9a, 9b, 11a, 11b – etajul 1, S=116,45 m.p.; nr. 16a, 16b, 17c, 12, 11a, 11, 7-8, 17a, 22, 10, 9, 14 – subsol depozit; nr. 18-21 – subsol depozit, S=243,0 m.p.) cu o suprafață totală de 688,68 m.p. din incinta clădirii situate pe adresa *****. Termenul contractului de locațiune – 01 septembrie 2016 până la 31 ianuarie 2020. (Vol. II, f.d. 141-147)

La 20 iulie 2016 SRL ”Maxigor” s-a adresat Întreprinderii de Stat Complexul ”Casa Presei” cu cerere ce viza acordul ultimului în vederea reconstrucției încăperilor transmise în locațiune cu respectarea normelor stabilite în documentația normativă în vigoare și asigurarea integrității și stabilității pereților portanți ai imobilului. Lucrările de reconstrucție rezidau în următoarele: demontarea pereților neportanți (despărțitori), cu edificarea unor noi pereți despărțitori, ținând cont de specificul genurilor de activitate a companiei, pereți care vor fi edificați din materiale ușoare (gipsocarton, articole PVC); reparația și reînnoirea fațadei încăperilor transmise în locațiune, cu modificarea și reamenajarea intrării din partea străzii A. *****; strămutarea și reamenajarea rețelelor inginerești. (Vol. II, f.d. 63)

Prin răspunsul nr. 164 din 21 iulie 2016 Întreprinderea de Stat Complexul ”Casa Presei” a dat curs cererii SRL ”Maxigor” cu condiția efectuării lucrărilor de reparație doar în prezența unui reprezentant al Întreprinderii de Stat Complexul ”Casa Presei”, prezentarea preventivă a proiectului schematic al fațadei clădirii, precum și actelor permisive ale organelor abilitate pentru efectuarea lucrărilor de reconstrucție, menținerea caracterului estetic arhitectural. Totodată, Întreprinderea de Stat Complexul ”Casa Presei” a solicitat acordul corespunzător al fondatorului (Cancelaria de Stat) privind efectuarea lucrărilor de reconstrucție a încăperilor transmise în locațiune și subînchirierii acestora. (Vol. II, f.d. 64, 65)

La rândul său, Cancelaria de Stat prin scrisoarea nr. 19-04-828 din 23 septembrie 2016 adresată Întreprinderii de Stat Complexul ”Casa Presei”, având ca bază acceptul Consiliului de administrație al întreprinderii din 09 septembrie 2016, precum și prevederile legislației în vigoare, a acceptat efectuarea lucrărilor de reconstrucție a încăperilor date în locațiune și sublocațiunea acestora. (Vol. II, f.d. 66)

La 20 iulie 2020 între Direcția Generală pentru Administrarea Clădirilor Guvernului în calitate de ”locator” și SRL ”Maxigor” în calitate de ”locatar” a fost încheiat contractul de locațiune nr. 74S. (Vol. I, f.d. 16-18)

Potrivit contractului de locațiune nr. 74S, Direcția Generală pentru Administrarea Clădirilor Guvernului a transmis în locațiune (posesiune și folosință temporară contra plată) încăperile nelocuibile cu suprafața totală de 207,50 m.p. situate în *****, nr. cadastral *****, bloc lit. A (2E secţia II, nr. 32 cu suprafaţa de 0,6 m.p., 2E secţia II, nr. 33 cu suprafaţa de 206,9 m.p.), pe un termen de până la 31 decembrie 2020 în scopul utilizării ca sală de comerţ, depozit.

Încăperile nominalizate supra au fost transmise la data de 22 iulie 2020 în baza actului de predare-primire în locaţiune, Anexa nr. 2 parte integrantă a contractului de locațiune nr. 74S. (Vol. I, f.d. 19)

Conform acordului adițional nr. 1 la contractul de locațiune nr. 74S, s-a modificat pct. 2.1 din contract, prin alocarea suplimentară în locațiune a încăperilor de la nivelul 1P secția II cu nr. 9 (119,0 m.p.), nr. 32 (1,8 m.p.), nivelul 1S secţia II cu nr. 21 (309,9 m.p.), nr. 10 (8,7 m.p.), nr. 9 (5,8 m.p.), nr. 14 (11,2 m.p.), nr.7-8 (9,3 m.p.), nr. 11a (4,7 m.p.), 11 (7,1 m.p), având următoarea redacție: ”2.1 Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea în locațiune locatarului de către locator (folosință și posesiune temporară contra plată) a încăperilor nelocuibile, numite în continuare ”Încăperi”, cu suprafața totală de 685,0 m.p., din clădirea situată pe adresa str. A. ***** 22, bloc lit. A din mun. Chișinău, cu nr. cadastral *****, nr. cadastral ***** în scopul utilizării acestora ca spații de comerț și spații auxiliare cu următoarele caracteristici tipice: bloc lit. A: 1P secția II, nr. 9 (sală de comerț) cu suprafața de 74,75 m.p., 1P secția II, nr. 9, 32 (spații auxiliare) cu suprafața de 46,05 m.p., 1S secția II, nr. 21 (sală de comerț) cu suprafața de 309,9 m.p., 2E secția II, nr. 32 (spațiu auxiliar) cu suprafața de 0,6 m.p.,

2E secția II, nr. 33 (sală de comerț) cu suprafața de 206,9 m.p., 1S secția II, nr. 7-8, 9, 10, 11, 11a, 14 (spații auxiliare) cu suprafața de 46,8 m.p. (Vol. I, f.d. 23-26)

Potrivit actului de predare-primire din 01 noiembrie 2020 ce constituie Anexa nr. 2 la acordul adițional nr. 1, Direcția a efectuat transmiterea de fapt către SRL ”Maxigor” a spațiilor contractate cu mențiunile privind descrierile tehnice și caracteristicile bunurilor transmise. (Vol. I, f.d. 30)

La data de 21 decembrie 2020 SRL ”Maxigor” a depus la Direcția Generală pentru Administrarea Clădirilor Guvernului cerere în vederea eliberării actului de examinare a încăperilor date în locațiune, potrivit modului prezentat în anexa nr. 1 la Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 468 din 25 martie 2008. Prin aceeași cerere s-a adus la cunoștință că contractul de locațiune a încăperilor nelocuibile formate din etajul I și subsol din *****, pentru anul 2020, a fost eliberat de Direcție abia la 21 decembrie 2020. (Vol. II, f.d. 50)

La data de 24 decembrie 2020 SRL ”Bostimobil” și SRL ”Maxigor” au întocmit actul de examinare a încăperilor transmise în locațiune conform contractului de locațiune nr. 74S din 20 iulie 2020 și acordului adițional, actului de predare-primire din 01 noiembrie 2020. În cuprinsul actului de examinare au fost identificate bunurile transmise în locațiune și caracteristicile tehnice ale acestora, de asemenea, s-a evidențiat că încăperile transmise în locațiune sunt dotate cu rețele inginerești-electricitate, agent termic (centralizat), apă și canalizare. Careva rețele inginerești magistrale în încăperile examinate nu au fost depistate. (Vol. I, f.d. 91)

La data de 30 decembrie 2020 SRL ”Maxigor” s-a adresat cu cerere/demers (nr. de înregistrare 11653) către Agenția Proprietății Publice prin care a solicitat emiterea hotărârii Comisiei de privatizare a încăperilor nelocuibile și încheierea contractului de vânzare-cumpărare. (Vol. I, f.d. 98, Vol. II, f.d. 71)

Prin răspunsul Direcției Generale pentru Administrarea Clădirilor Guvernului nr. 36-03 din 14 ianuarie 2021 s-a menționat că cererea/demersul depus de SRL ”Maxigor” privind eliberarea actului de examinare a încăperilor utilizate a fost înregistrată la data de 31 decembrie 2020. Reieșind din complexitatea chestiunii abordate și numărul de personal care urmează a fi implicat pentru soluționarea acesteia, eliberarea actului solicitat în aceeași zi în care a fost înregistrat cererea/demersul nu poate fi asigurată. Totodată, contractul de locațiune privind utilizarea încăperilor de pe str. A. ***** 22, mun. Chișinău a expirat la 31 decembrie 2020 și la moment nu este temei juridic de a elibera actul de examinare a încăperilor solicitate spre privatizare. Reieșind din cele expuse, la moment, solicitarea nu poate fi satisfăcută. (Vol. II, f.d. 52)

Din conținutul procesului-verbal de constatare nr. 059a-04/2021 din 27 ianuarie 2021 întocmit de către executorul judecătoresc Marianciuc Evelina rezidă că pe str. A. ***** 22, lit. A, mun. Chișinău, SRL „Maxigor” în calitate de locatar, conform contractului de locațiune nr. 74S din 20 iulie 2020 și acordului adițional nr. 1 încheiat între Direcția Generală pentru Administrarea Clădirilor Guvernului și SRL ”Maxigor”, continuă să dețină în posesie și folosință încăperile nelocative cu suprafața totală de 685 m.p. din clădirea situată pe adresa *****, nr. cadastral ***** și *****. Administratorul SRL ”Maxigor”, Țurcanu Vitali a prezentat ordinul de plată nr. 350 din 26 ianuarie 2021, potrivit căruia a transferat plata în mărime de 161 360,46 lei pentru servicii de locațiune pentru luna ianuarie 2021 conform contractului nr. 74S din 20 iulie 2020 și art. 1280 din Codul civil, către Trezoreria de Stat, Direcția Generală pentru Administrarea Clădirilor Guvernului. (Vol. II, f.d. 40-49)

Prin răspunsul Agenției Proprietății Publice nr. 04-05-379 din 20 ianuarie 2021, cererea depusă de SRL ”Maxigor” nu a fost satisfăcută deoarece ea nu se circumscrie dispozițiilor art. 50

din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, iar încăperile reliefate în norma pre citată nu sunt pasibile privatizării. (Vol. I, f.d. 99, Vol. II, f.d. 75)

Dezacordul cu răspunsul Agenției Proprietății Publice nr. 04-05-379 din 20 ianuarie 2021, a determinat SRL ”Maxigor” să depună la 28 ianuarie 2021 cerere prealabilă. (Vol. I, f.d. 100-102, Vol. II, f.d. 78-82)

Prin răspunsul Agenției Proprietății Publice nr. 05-05-923 din 16 februarie 2021 (Vol. I, f.d. 208-2019, Vol. II, f.d. 83-84) cererea prealabilă a fost respinsă.

Nefiind de acord cu răspunsul primit SRL ”Maxigor” a sesizat instanța de contencios administrativ cu prezenta acțiune.

Admisibilitatea acţiunii:

Prevederi relevante ale Codului administrative sunt următoarele:

Articolul 20. *Acţiunea în contencios administrativ*

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

Articolul 191. *Competenţa jurisdicţională pentru acţiunea în contencios administrativ*

(1) Cu excepţia cazurilor prevăzute la alin.(2) şi (3), judecătoriile soluţionează în fond toate acţiunile în contencios administrativ.

Articolul 196. *Competenţa teritorială pentru acţiunea în contencios administrativ*

(1) Acţiunea în contencios administrativ se depune la instanţa de judecată în a cărei rază teritorială îşi are sediul autoritatea publică care a desfăşurat activitatea administrativă contestată, daca legea nu prevede altfel.

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

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

Articolul 17. *Dreptul vătămat*

Drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.

Articolul 39. *Accesul liber la justiţie*

(1) Controlul judecătoresc al activităţii administrative este garantat şi nu poate fi îngrădit.

(2) Orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art.17 sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanţei de judecată competente.

Articolul 189. *Înaintarea acţiunii în contencios administrativ*

(1) Orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ.

Articolul 206. *Felurile acţiunilor în contencios administrativ*

(1) O acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru:

b) obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare);

La caz, identificînd obiectul acțiunii – anularea răspunsului nr. 04-05-379 din 20 ianuarie 2021 de respingere a cererii din 28 decembrie 2020 privind vânzarea-cumpărarea încăperilor cu

suprafața totală de 685,0 m.p. din clădirea situată în *****; obligarea Agenției Proprietății Publice să emită actul administrativ privind vânzarea-cumpărarea încăperilor, pornind de la stabilirea și analiza scopului urmărit de reclamant prin cerințele formulate, Completul judiciar menționează că la caz obiectul examinării îl reprezintă o acțiune în obligare – conform reglementărilor art. 206 alin.(1) lit.b) Cod administrativ.

Articolul 10. *Actul administrativ individual*

(1) Actul administrativ individual este orice dispoziţie, 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 naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Articolul 11. *Categoriile actelor administrative individuale*

(1) Actele administrative individuale pot fi:

a) acte defavorabile – actele care impun destinatarilor lor obligaţii, sancţiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat;

Articolul 208. *Respectarea procedurii prealabile*

(1) Până la înaintarea acţiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepţiile prevăzute de lege.

La caz se atestă că, anterior sesizării instanței de contencios administrativ cu prezenta acțiune, SRL ”Maxigor” a respectat procedura prealabilă.

Instanța de apel statuează că, actul administrativ individual defavorabil emis de autoritatea publică pîrîtă – la cererea reclamantului cu privire la vânzarea-cumpărarea încăperilor cu suprafața totală de 685,0 m.p. din clădirea situată în *****- și anume răspunsul Agenției Proprietății Publice nr. 04-05-379 din 20 ianuarie 2021, precum și decizia pe marginea cererii prealabile expusă în răspunsul Agenției Proprietății Publice nr. 05-05-923 din 16 februarie 2021- constituie acte administrative defavorabile reclamantului.

Articolul 162. *Scopul procedurii prealabile*

(1) Procedura prealabilă urmăreşte scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale.

(2) Dacă autoritatea publică nu soluţionează petiţia în termenele prevăzute de prezentul cod, persoana afectată este în drept să depună cerere prealabilă.

(3) Cererea prealabilă poate fi îndreptată spre:

a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual ilegal sau nul;

b) emiterea unui act administrativ individual.

Articolul 209. *Termenul de înaintare a acţiunii în contencios administrativ*

(1) Acţiunea în contestare şi acţiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la:

a) data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluţionarea acesteia;

Astfel, coroborând prevederile normelor legale citate anterior, cu circumstanțele de fapt ale cauzei, Completul judiciar statuează că, acțiunea înaintată de SRL ”Maxigor” a fost depusă în instanța de contencios administrativ în termen, cît și cu respectarea procedurii prealabile, din care motive, instanța de fond corect a conchis asupra admisibilității acțiunii și a reținut spre examinare fondul cerințelor formulate în acțiune.

<u>Cu referire la fondul acțiunii:</u>

Articolul 224. Hotărîrile instanţei de judecată

(1) 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;

f) respinge acţiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condiţiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit.a)–e).

Fiind învestită cu competența de soluționare a prezentului litigiu ca instanță de fond, Judecătoria Chișinău (sediul Rîșcani) prin hotărîrea din 04 noiembrie 2021, a admis parțial acțiunea de contencios administrativ în obligare.

S-a anulat actul administrativ individual defavorabil materializat în răspunsul Agenției Proprietății Publice nr. 04-05-379 din 20 ianuarie 2021 la cererea reclamantului cu privire la vânzarea încăperilor închiriate, precum și decizia pe marginea cererii prealabile expusă în răspunsul Agenției Proprietății Publice nr. 05-05-923 din 16 februarie 2021.

S-a obligat Agenția Proprietății Publice să emită actul administrativ individual favorabil prin care să dispună vânzarea-cumpărarea la prețul determinat conform Regulamentului cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 468 din 25 martie 2008, a încăperilor cu suprafața totală de 685,0 m.p. din clădirea situată pe adresa *****, cu nr. cadastrale ***** și *****, bloc lit. A: 1P secția II, nr. 9 (sală de comerț) cu suprafața de 74,75 m.p., 1P secția II, nr. 9,32 (spații auxiliare) cu suprafața de 46,05 m.p., 1S secția II, nr. 21 (sală de comerț) cu suprafața de 309,9 m.p., 2E secția II, nr. 32 (spațiu auxiliar) cu suprafața de 0,6 m.p., 2E secția II, nr. 33 (sală de comerț) cu suprafața de 206,9 m.p., 1S secția II, nr. 7-8, 9, 10, 11, 11a, 14 (spații auxiliare) cu suprafața de 46,8 m.p., atribuite în locațiune Societății cu Răspundere Limitată ”Maxigor” în temeiul contractului de locațiune nr. 74S din 20 iulie 2020 și acordului adițional nr. 1 la contractul de locațiune nominalizat.

În rest acțiunea s-a respins ca neîntemeiată.

Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău, apreciază hotărîrea Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din 04 noiembrie 2021, ca fiind neîntemeiată din considerentele ce vor fi expuse în continuare.

LEGISLAȚIA PERTINENTĂ:

Prevederile relevante ale Constituției sunt următoarele:

Articolul 23 Dreptul fiecărui om de a-şi cunoaşte drepturile şi îndatoririle

(2) Statul asigură dreptul fiecărui om de a-şi cunoaşte drepturile şi îndatoririle. În acest scop statul publică şi face accesibile toate legile şi alte acte normative.

Articolul 46 Dreptul la proprietatea privată și protecția acesteia

(1) Dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului, sunt garantate.

Articolul 127 Proprietatea

(1) Statul ocrotește proprietatea.

(2) Statul garantează realizarea dreptului de proprietate în formele solicitate de titular, dacă acestea nu vin în contradicție cu interesele societății.

Prevederile relevante ale Legii nr. 121 din 4 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, în redactarea de până la 10 septembrie 2021, sunt următoarele:

Articolul 1. Obiectul şi sfera de aplicare a legii

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

(2) Sub incidenţa prezentei legi cad: proprietatea publică a statului şi proprietatea publică a unităţii administrativ-teritoriale, cu excepţia finanţelor publice şi a locuinţelor.

Articolul 7. Atribuţiile organului abilitat cu administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice

(2) Organul abilitat cu administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice a statului este Agenţia Proprietăţii Publice, succesor al Agenţiei Privatizare, ale cărei atribuţii sînt stabilite în conformitate cu prezenta lege şi cu alte acte normative şi al cărei regulament se aprobă de Guvern, la propunerea Ministerului Economiei.

(4) În domeniul privatizării, de competenţa organului abilitat sînt:

a) întocmirea proiectului de listă a bunurilor proprietate de stat supuse privatizării, prezentarea lor Guvernului spre aprobare;

b) examinarea proiectelor individuale de privatizare şi prezentarea lor Guvernului spre aprobare;

c) organizarea pregătirii şi desfăşurării procesului de privatizare a bunurilor proprietate de stat supuse privatizării şi încheierea contractelor de vînzare-cumpărare a acestora;

d) participarea la procesul de privatizare a terenurilor din domeniul privat al statului şi încheierea contractelor de vînzare-cumpărare a acestora;

e) organizarea pregătirii şi desfăşurării procesului de comercializare a bunurilor sechestrate ale întreprinderilor de stat şi ale societăţilor comerciale în care cota statului nu este mai mică de 25%, neincluse în lista bunurilor nepasibile de privatizare;

f) monitoringul şi supravegherea executării de către cumpărători a obligaţiilor asumate în contractele de vînzare-cumpărare a bunurilor proprietate de stat, aplicarea de măsuri în vederea executării acestor obligaţii sau rezilierii contractelor, soluţionarea litigiilor în problemele privatizării;

g) informarea potenţialilor investitori şi societăţii civile despre desfăşurarea procesului de privatizare şi rezultatele lui;

h) gestionarea mijloacelor financiare destinate restructurării/lichidării sau privatizării întreprinderilor ori altor bunuri proprietate de stat;

i) alte atribuţii stabilite de prezenta lege şi de regulamentul său.

Articolul 10. Regimul juridic al bunurilor proprietate publică

(1) Bunurile domeniului public fac obiectul exclusiv al proprietăţii publice. Circuitul civil al acestor bunuri este interzis, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege.

(2) Bunurile domeniului public sînt inalienabile, insesizabile şi imprescriptibile, în particular:

a) *nu pot fi înstrăinate, nici prin privatizare sau depunere în capitalul social al unei persoane juridice;*

b) nu se pot constitui obiect al gajului sau al unei alte garanţii reale;

c) nu pot fi supuse urmăririi silite, nici chiar în cazul insolvabilităţii persoanei juridice care le gestionează;

d) dreptul de proprietate asupra lor nu se stinge prin neuz;

e) nu pot fi dobîndite de persoane fizice sau juridice prin uzucapiune.

(3) Bunurile domeniului public pot fi gestionate de autorităţile administraţiei publice centrale şi locale, de instituţiile publice, de întreprinderile de stat/municipale şi, în cazurile prevăzute expres de lege, de societăţile comerciale.

(6) *Actele juridice privind înstrăinarea sau dobîndirea, în folosul persoanelor fizice sau al persoanelor juridice cu capital privat, a bunurilor domeniului public, inclusiv prin privatizare, precum şi actele juridice privind darea acestor bunuri în comodat persoanelor indicate sînt lovite de nulitate absolută.*

(7) **Bunurile domeniului privat al statului** sau al unităţilor administrativ-teritoriale pot circula liber, **cu excepţia unor categorii de bunuri al căror circuit civil este limitat expres prin lege.**

Articolul 22. Obiectul privatizării

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

c) încăperile nelocuibile, inclusiv cele date în locaţiune, **cu excepţia celor nominalizate la art.50 alin.(3);**

Articolul 50 Privatizarea încăperilor nelocuibile

(1) Încăperile nelocuibile proprietate publică date în locaţiune se privatizează în modul stabilit de Guvern.

(3) Nu sunt pasibile de privatizare:

a) încăperile nelocuibile din clădirile în care sunt amplasate autorităţi publice, întreprinderi, organizaţii şi instituţii de stat/municipale (cu excepţia subsolurilor ori parterului acestor clădiri, în cazul în care au fost prevăzute în documentele de proiectare sau de inventariere tehnică pentru amplasarea bunurilor de menire socială, şi a încăperilor din subsoluri, etaje tehnice în care nu sunt amplasate noduri ale reţelelor inginerești);

Prevederi relevante ale Regulamentul cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locaţiune, aprobat prin Hotărîrea Guvernului, nr.468 din 25 martie 2008, sunt următoarele:

1. Prezentul Regulament stabileşte modul de vînzare-cumpărare a încăperilor nelocuibile proprietate publică (clădiri, construcţii, inclusiv imobile separate, precum şi anexe nelocuibile la blocurile locative) date în locaţiune, neincluse în lista bunurilor supuse privatizării.

2. Vînzarea-cumpărarea încăperilor nelocuibile proprietate publică date în locaţiune se efectuează de:

a) Agenţia Proprietăţii Publice (în continuare - Agenţia Proprietăţii Publice) - cele care constituie proprietate de stat, inclusiv cele amplasate în imobilele transmise, conform legislaţiei, din gestiunea întreprinderilor de stat şi a societăţilor pe acţiuni în gestiunea asociaţiilor de proprietari ai locuinţelor privatizate;

3. Nu sînt pasibile de privatizare:

a) încăperile nelocuibile din clădirile în care sînt amplasate autorităţi publice, întreprinderi, organizaţii şi instituţii de stat/municipale (cu excepţia subsolurilor ori parterului acestor clădiri, în cazul în care au fost prevăzute în documentele de proiectare sau de inventariere tehnică pentru amplasarea bunurilor de menire socială şi a încăperilor din subsoluri, etaje tehnice în care nu sînt amplasate noduri ale reţelelor inginereşti);

4. Pentru privatizarea încăperilor nelocuibile, Agenţia Proprietăţii Publice creează, prin ordin, Comisia de privatizare a încăperilor nelocuibile date în locaţiune (în continuare - Comisia), care va include reprezentanţi ai Ministerului Economiei, Ministerului Finanţelor, Agenţiei Proprietăţii Publice şi ai subdiviziunii competente a IP Cadastrul Bunurilor Imobile. Preşedintele şi secretarul Comisiei vor fi numiţi din rîndurile reprezentanţilor Agenţiei Proprietăţii Publice.

5. Locatarii care deţin în locaţiune încăperi nelocuibile proprietate publică cel puţin o lună şi doresc să le cumpere depun cereri la Agenţia Proprietăţii Publice sau la autorităţile publice locale/UTA Găgăuzia, anexînd actele indicate la lit.,lit.a)-m).

6. Decizia de vînzare a încăperilor date în locaţiune se adoptă de către Comisie, ca urmare a examinării documentelor prezentate de locatari, specificate în punctul 5 al prezentului Regulament, ţinîndu-se cont de valoarea indicată în actul de evaluare.

Preţul de vînzare stabilit de Comisie nu poate fi mai mic decît preţul de piaţă indicat în actul de evaluare, întocmit în modul stabilit de către o persoană juridică sau fizică licenţiată în domeniul respectiv de activitate.

7. Decizia pozitivă a Comisiei constituie temei legal pentru înştiinţarea, în termen de 10 zile, a locatarilor referitor la costul încăperii, care urmează să fie achitat ca plată unică, în termen de 30 zile de la data adoptării deciziei. După caz, la solicitarea locatarului, Comisia poate decide achitarea în rate, însă termenul achitării ratelor nu va depăşi 6 luni. La achitarea în rate, prima tranşă a plăţii este de cel puţin 50 la sută din preţul de vînzare şi se achită pînă la încheierea contractului de vînzare-cumpărare, dar nu mai tîrziu de 30 zile de la data adoptării deciziei.

Raportînd cadrul legal la circumstanțele faptice ale cauzei, Completul judiciar reține că, la 20.07.2020 între I.P. „Direcţia Generală pentru Administrarea Clădirilor Guvernului Republicii Moldova” în calitate de ’’locator” şi S.R.L. ’’Maxigor” în calitate de ’’locatar” a fost încheiat contractul de locaţiune nr. 74S.

Potrivit Contractului de locaţiune nr. 74S, I.P. „Direcţia Generală pentru Administrarea Clădirilor Guvernului Republicii Moldova” a transmis în locaţiune (**posesiune şi folosinţă temporară contra plată**) încăperile nelocuibile cu suprafaţa totală de 207,50 m.p. situate în *****, pe un termen de până la 31.12.2020 în scopul utilizării ca sală de comerţ, depozit. Încăperile nominalizate supra au fost transmise la data de 22.07.2020 în baza actului de predare-primire în locaţiune, Anexa nr. 2 parte integrantă a Contractului de locaţiune nr. 74S.

La pct. 2.4 al Contractului menționat, părțile au stabilit expres că, transmiterea în locațiune nu atrage după sine trecerea dreptului de proprietate asupra încăperilor către locatar și rămîne proprietate de stat. (f.d.16, Vol.I)

Conform Acordului adiţional nr. 1 la Contractul de locaţiune nr. 74S, s-a modificat pct. 2.1 din contract, prin alocarea suplimentară în locaţiune a încăperilor de la nivelul IP secţia II cu nr, având următoarea redacţie: ”2.1 Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea în locaţiune locatarului de către locator (folosinţă şi posesiune temporară contra plată) a încăperilor nelocuibile, numite în continuare ’’încăperi”, cu suprafaţa totală de 685,0 m.p., din clădirea situată pe adresa str. A. ***** 22, bloc lit. A din mun. Chişinău, în scopul utilizării acestora ca spaţii de comerţ şi spaţii auxiliare.

Potrivit Actului de predare-primire din 01.11.2020 ce constituie Anexa nr. 2 la Acordul adiţional nr. 1, I.P. „Direcţia Generală pentru Administrarea Clădirilor Guvernului Republicii Moldova” a efectuat transmiterea de fapt către S.R.L. ’’Maxigor” a spaţiilor contractate cu menţiunile privind descrierile tehnice şi caracteristicile bunurilor transmise.

La data de 21.12.2020, SRL ”Maxigor” a depus la I.P. „Direcţia Generală pentru Administrarea Clădirilor Guvernului Republicii Moldova” o cerere în vederea eliberării actului de examinare a încăperilor date în locaţiune, potrivit modului prezentat în anexa nr. 1 la Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 468/2008.

La data de 24.12.2020 SRL „Bostimobil” şi S.R.L. ’’Maxigor” au întocmit actul de examinare a încăperilor transmise în locaţiune conform contractului de locaţiune nr. 74S din 20 iulie 2020 şi acordului adiţional, actului de predare-primire din 01 noiembrie 2020.

La data de 30.12.2020 SRL ”Maxigor” s-a adresat cu o cerere către Agenţia Proprietăţii Publice, prin care a solicitat Comisiei de privatizare emiterea hotărârii privind privatizarea încăperilor nelocuibile şi încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Prin răspunsul I.P. „Direcţia Generală pentru Administrarea Clădirilor Guvernului Republicii Moldova” nr. 36-03 din 14.01.2021 s-a menţionat că cererea depusă de SRL ”Maxigor” privind eliberarea actului de examinare a încăperilor utilizate a fost înregistrată la data de 31.12.2020. Reieşind din complexitatea chestiunii abordate şi numărul de personal care urmează a fi implicat pentru soluţionarea acesteia, eliberarea actului solicitat în aceeaşi zi în care a fost înregistrat cererea/demersul nu poate fi asigurată. Totodată, contractul de locaţiune privind utilizarea încăperilor de pe str. A. ***** 22, mun. Chişinău a expirat la 31.12.2020 şi la moment nu este temei juridic de a elibera actul de examinare a încăperilor solicitate spre privatizare. Reieşind din cele expuse, s-a indicat că la moment, solicitarea nu poate fi satisfăcută.

Prin răspunsul Agenţiei Proprietăţii Publice nr. 04-05-379 din 20.01.2021, cererea depusă de SRL ”Maxigor” nu a fost satisfăcută deoarece ea nu se circumscrie dispoziţiilor art. 50 din Legea nr. 121/2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice, iar încăperile reliefate în norma pre citată nu sunt pasibile privatizării.

Nefiind de acord cu răspunsul Agenţiei Proprietăţii Publice nr. 04-05-379 din 20 ianuarie 2021, SRL ”Maxigor” a depus la Agenţia Proprietăţii Publice cererea prealabilă.

Prin răspunsul Agenției Proprietății Publice nr. 05-05-923 din 16 februarie 2021 cererea prealabilă a fost respinsă.

Din conținutul răspunsului menționat se reține că, potrivit informațiilor conținute în Registrul bunurilor imobile, bunul imobil cu nr. cadastral *****, în incinta căruia SRL ”Maxigor” intenționează să privatizeze încăperi nelocuibile, a fost intabulat în Registrul de publicitate la data de 01 iulie 1999, în baza Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, este deținut cu drept de proprietate de către statul Republica Moldova și i-a fost atribuit modul de folosință ”clădire administrativă”. Potrivit Normativului în construcții 01.04.2005 privind clădirile administrative și normele de proiectare ale acestora, aprobat de Agenția pentru Dezvoltare Regională a Republicii Moldova prin ordinul nr. 38 din 04 iunie 2006, cu aplicare din 01 noiembrie 2006, prevederile acestuia se aplică la proiectarea instituțiilor autorităților administrației publice centrale și locale, instituțiilor administrative ale diferitor întreprinderi, organizațiilor de cercetări științifice, de proiectare în construcții și industrie, instituțiilor juridice și procuraturilor, birourilor (oficiilor). Respectiv coroborând prevederile art. 50 alin. (3) lit. a) din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice cu noțiunea de ”clădire administrativă” furnizată de Normativul nominalizat, se instituie interdicția absolută de a supune procedurii de privatizare încăperile asupra căruia reclamantul deține un drept de locațiune în baza contractului de locațiune și acordului adițional la acesta. Luând în considerare că bunul imobil, obiect al solicitării reclamantului deține un statut special în reglementările Legii nr. 121/2007, pe cale de consecință asupra acestuia nu pot fi aplicate prevederile Hotărârii Guvernului nr. 468/2008, or, în preambulul acestui act normativ este indicat că Regulamentul cu privire la modul de privatizare a încăperilor nelocuibile date în locațiune se aprobă în vederea realizării prevederilor Legii nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice. În cele ce urmează, Agenția Proprietății Publice a menționat că răspunsul nr. 04-05-379 din 20 ianuarie 2021 nu poate fi anulat, or, acesta a fost emis în strictă conformitate cu legislația națională în vigoare.

Completul judiciar apreciază ca fiind întemeiată poziția autorității publice Agenției Proprietății Publice expusă în răspunsul nr. 04-05-379 din 20 ianuarie 2021, precum și decizia pe

marginea cererii prealabile expusă în răspunsul Agenției Proprietății Publice nr. 05-05-923 din 16 februarie 2021. Or, potrivit art. 46 din Constituția RM, (1) Dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului, sînt garantate. (2) Nimeni nu poate fi expropriat decît pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă şi prealabilă despăgubire. Iar în conformitate cu prevederile art. 127 din Constituția RM, (1) Statul ocroteşte proprietatea. (2) Statul garantează realizarea dreptului de proprietate în formele solicitate de titular, dacă acestea nu vin în contradicţie cu interesele societăţii. (3) Proprietatea publică aparţine statului sau unităţilor administrativ-teritoriale.

Cu privire la articolele 46 şi 127 din Constituţie, Completul judiciar menționează că, aceste dispoziţii obligă statul şi ceilalţi titulari ai puterii publice să respecte proprietatea şi să se abţină de la orice acţiune ce ar aduce atingere acestui drept. Câmpul de aplicare al acestor articole este același cu câmpul de aplicare al articolului 1 din Protocolul nr. 1 la Convenţia Europeană a Drepturilor Omului. Articolul 1 din Protocolul nr. 1 este aplicabil doar în cazul bunurilor existente ale unei persoane şi nu garantează dreptul de a dobândi bunuri. Pentru ca un „bun" constând într-o „așteptare legitimă" să fie recunoscut, trebuie să existe o bază juridică națională care să genereze un interes patrimonial (*Béláné Nagy v. Ungaria* [MC], 13 decembrie 2016, § 79). În fiecare caz, problema care trebuie examinată este dacă circumstanțele cazului, avute în vedere în ansamblu, i-au conferit reclamantului dreptul la la naşterea unui interes patrimonial protejat de articolul 1 din Protocolul nr. 1 (*a se vedea Saghinadze şi alţii v. Georgia*, 27 mai 2010, § 103).

În cauza *Asgarov v. Azerbaidjan*, decizia din 16 decembrie 2021, § 23, Curtea Europeană a declarat inadmisibilă *ratione materiae* cererea reclamantului în care pretindea o ingerință în dreptul la exercițiul nestingherit al posesiei sale, ca urmare a refuzului autorităților naționale de a da curs solicitării de privatizare a unui teren proprietate de stat. Curtea Europeană a notat că, deși privatizarea terenului proprietate de stat pe care era amplasată întreprinderea reclamantului părea foarte plauzibilă pe baza dreptului național, nu exista o certitudine în acest sens. De altfel, până la adoptarea deciziei corespunzătoare a Comisiei pentru administrarea proprietății de stat, reclamantul nu putea susține că avea o „așteptare legitimă" că solicitarea sa va fi acceptată.

Cu raportare la speța în cauză, instanța de apel reține că, potrivit art. 50 alin. (3) lit.a) a Legii nr. 121 din 4 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, în redactarea de până la 10 septembrie 2021, **nu sunt pasibile de privatizare: încăperile nelocuibile din clădirile în care sunt amplasate autorităţi publice, întreprinderi, organizaţii şi instituţii de stat/municipale** (cu excepţia subsolurilor ori parterului acestor clădiri, în cazul în care au fost prevăzute în documentele de proiectare sau de inventariere tehnică pentru amplasarea bunurilor de menire socială, şi a încăperilor din subsoluri, etaje tehnice în care nu sunt amplasate noduri ale reţelelor inginerești).

Prin Decizia Curții Constituționale nr. 190 din 23 decembrie 2022, s-a declarat inadmisibilă sesizarea privind excepția de neconstituționalitate a articolului 50 alin. (3) lit. a) din Legea nr. 121 din 4 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, în redactarea de până la 10 septembrie 2021, ridicată de dl avocat Nicolae Frumosu, în interesele SRL „Maxigor", în dosarul nr. 3a-514/2022, pendinte la Curtea de Apel Chișinău.

În susținerea poziției sale, Curtea Constituțională a reținut că:

25. (...) Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice în redactarea de până la 10 septembrie 2021 prevede că încăperile nelocuibile proprietate publică date în locațiune se privatizează în modul stabilit de Guvern [articolul 50 alin. (1)], precum și stabilește care încăperi nelocuibile nu sunt pasibile de privatizare [articolul 50 alin. (2)]. În acest sens,

prin Hotărârea nr. 468 din 25 martie 2008 cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune, Guvernul a reglementat modul de privatizare a încăperilor nelocuibile proprietate publică.

26. Din analiza sistemică a legislației, Curtea observă că depunerea de către locatarul încăperii nelocuibile proprietate publică a unei solicitări de privatizare a încăperilor în discuție nu obligă proprietarul să înstrăineze încăperea vizată (a se vedea pct. 5-8 din Hotărârea Guvernului nr. 468 din 25 martie 2008 cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune). Prin urmare, locatarul nu poate susține că are o „așteptare legitimă" de a obține dreptul de proprietate asupra încăperii imediat ce a depus o solicitare de privatizare.

27. Mai mult, Curtea observă că articolul 50 alin. (3) lit. a) din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, în redactarea sa de până la 10 septembrie 2021, ***exclude posibilitatea privatizării*** *unor încăperi nelocuibile proprietate publică.* ***Astfel, prevederile contestate nu generează un interes patrimonial de a obține, eventual, un drept de proprietate asupra acestor încăperi****.*

28. Totodată, ține de competența instanței de judecată să stabilească la modul concret dacă încăperea nelocuibilă proprietate publică a cărei privatizare este solicitată cade sub incidența normei contestate. Curtea reiterează că aspectele legate de interpretarea şi de aplicarea legii în situaţii concrete exced controlului de constituţionalitate (a se vedea DCC nr. 20 din 17 februarie 2022, § 31)."

În litigiul dedus judecății instanța de apel remarcă că, obiectul acestui litigiu a apărut din raportul de administrare ce rezultă din contractual de locațiune a unor bunuri ce constituie proprietate de stat. Or, bunul imobil cu nr. cadastral *****, în incinta căruia SRL "Maxigor" intenționează să privatizeze încăperi nelocuibile, a fost intabulat în Registrul de publicitate la data de 01.07.1999, în baza Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, fiind deținut cu drept de proprietate de către statul Republica Moldova, acestuia i-a fost atribuit modul de folosință „clădire administrativă".

Totodată, potrivit informațiilor din Registrul bunurilor imobile, încăperile cu nr. cadastral ***** și *****, prin efectul Hotărârii Guvernului nr. 950/2018, au fost transmise în gestiune economică de la întreprinderea de Stat Complexul „Casa Presei" către Instituția Publică „Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvemului Republicii Moldova" în conformitate cu Regulamentul cu privire la modul de transmitere a bunurilor proprietate publică, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 901/2015.

Deasemenea, instanța de apel reține că, în anexa la Legea nr. 121/2007, la poziția 109 și 110, este indicat că în incinta bunului imobil amplasat pe adresa *****, își desfașoară activitatea două întreprinderi de Stat, Î.S.„Agenția Informațională de Stat Moldpres" și Î.S. „Complexul Casa Presei", fapt care expres include bunul imobil respectiv în lista bunurilor imobile în incinta cărora legea interzice privatizarea (art. 50 alin. (3) lit. a) al Legii nr. 121/2007). Mai mult, imobilul cu nr. cadastral *****, se află în administrarea I.P. „Direcția generală pentru administrarea cladirilor Guvernului Republicîi Moldova", instituție publică din subordinea Cancelariei de Stat a Republicii Moldova. Aceasta, la rândul său, în conformitate cu Hotărîrea Guvernului nr.574 din 28.09.2009, are statut de autoritate publică centrală.

Potrivit prevederilor de la art. 9 alin. (2) lit. r) din Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice, **de domeniul public al stutului țin** clădirile, inclusiv **încăperile izolate**, și terenurile **proprietate publică de stat în**/pe **care își desfășoară activitatea** entitățile care efectuează înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a bunurilor, **precum și alte entități care îndeplinesc în exclusivitate funcții ale statului**.

Totodată, Completul judiciar remarcă că, privatizarea încăperilor nelocuibile proprietate publică date în locațiune este reglementată și de Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului RM nr. 468 din 25.03.2008, elaborat în vederea realizării prevederilor legii date.

Astfel, şi potrivit pct. 3 lit.a) al Regulamentului menționat, nu sînt pasibile de privatizare: a) încăperile nelocuibile din clădirile în care sînt amplasate autorităţi publice, întreprinderi, organizaţii şi instituţii de stat/municipale (cu excepţia subsolurilor ori parterului acestor clădiri, în cazul în care au fost prevăzute în documentele de proiectare sau de inventariere tehnică pentru amplasarea bunurilor de menire socială şi a încăperilor din subsoluri, etaje tehnice în care nu sînt amplasate noduri ale reţelelor inginereşti).

Mai mult, potrivit prevederilor art. 457 Cod Civil (redacția după 2019), bunurile pot circula liber, cu excepția cazurilor când circulația lor este limitată sau interzisă prin lege. Iar după cum a fost demonstrat anterior, circuitul civil al bunurilor din domeniul public al statului - este interzis (inclusiv/în mod special) prin legile special citate.

Totodată, potrivit prevederilor art. 471 alin. (2) și (4) Cod Civil, din domeniul public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale fac parte bunurile determinate de lege, precum și bunurile care, prin natura lor, sânt de uz sau de interes public. Interesul public implică afectarea bunului la un serviciu public sau la orice activitate care satisface nevoile colectivității fără a presupune accesul nemijlocit al acesteia la utilizarea bunului conform destinației menționate. Bunurile domeniului public sânt inalienabile, insesizabile şi imprescriptibile. Dreptul de proprietate asupra acestor bunuri nu se stinge prin neuz și nu poate fi dobîndit de terți prin uzucapiune.

La fel, ținînd cont de prevederile pct.4 al Regulamentului menționat anterior, instanța de apel reține că decizia cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune și care constituie proprietate de stat se ia de către o Comisie creată de către Agenția Proprietății Publice, prin vot deschis, cu majoritatea voturilor acestei Comisii.

Astfel, potrivit legislației în vigoare relevante, în special art.50 alin.(1) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și dezetatizarea proprietății publice, în vigoare la data înaintării cererii privind privatizarea spațiilor nelocuibile, precum și prevederile Regulamentului cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr.468/2008, nu este prevăzut sub nicio formă obligativitatea autorității publice, la caz Agenției Proprietății Publice, de a dispune necondiționat privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune, în cazul înaintării unei solicitări în acest sens de către locatar. Ba din contra, prevederile legale precitate prevăd expres că, deciziile Comisiei se adoptă prin vot deschis, cu majoritatea voturilor acestora, respectiv, este direct stipulat dreptul discreționar al autorității publice de a decide cu privire la privatizarea bunurilor sale aflate în proprietate.

Totodată, atît Legea 121/2007 la art. 50 alin. (3) lit. a), cît și pct. 3 lit. a) a Regulamentului menționat prevăd expres că, nu sînt pasibile de privatizare încăperile nelocuibile din clădirile în care sînt amplasate autorităţi publice, întreprinderi, organizaţii şi instituţii de stat/municipale (cu excepţia subsolurilor ori parterului acestor clădiri, în cazul în care au fost prevăzute în documentele de proiectare sau de inventariere tehnică pentru amplasarea bunurilor de menire socială şi a încăperilor din subsoluri, etaje tehnice în care nu sînt amplasate noduri ale reţelelor inginereşti).

În această ordine de idei, reține că legiuitorul ia conferit Agenției Proprietății Publice, prin intermediul unei Comisii speciale create, dreptul discreționar de a decide cu privire privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune, ci nicidecum nu a impus o obligație a acesteia de a dispune necondiționat privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune, în cazul înaintării

unei solicitări în acest sens de către locatar. Totodată, la caz este cert faptul că bunurile imobile a căror privatizare a fost solicitată, nu se încadrează în excepțiile enumerate de legiuitor în norma citată supra. Drept urare, ținînd cont de prevederile art. 137 alin. (2) Cod administrativ care prevede că, 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**. La caz, autoritatea publică a a examinat cererea reclamantului și respectiv a emis actele administrative contestate cu respectarea dreptului discreționar. Or, este evident faptul că, bunurile imobile a căror privatizare se solicită fac parte din categoria bunurilor care nu sînt pasibile de privatizare, atunci soluția legală a autorității este cea de respingere a solicitării de privatizare.

Deasemenea, cu raportare la speța în cauză, urmează a fi subliniat faptul că, Procuratura Anticorupție în ordonanța din 31 iulie 2020, emisă pe marginea cauzei penale nr.2019978148, în cadrul căreia organul de urmărire penală a examinat acțiunile întreprinse a unor colaboratori a Agenției Proprietății Publice și altor autorități publice, a reținut următoarele:

„Membrii Comisie de privatizare a încăperilor nelocuibile date în locațiune, instituită prin ordinul Directorului Agenției Proprietății Publice (...), cunoscând cu certitudine prevederile Legii nr.121 din 04.05.2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, ***și faptul că bunurile imobile, încăperile nelocuibile amplasate în clădirea de pe ********, *aflate inițial în gestiunea întreprinderii de stat Complexid „Casa Presei”, iar din 03.10.2018 în gestiunea Direcției Generale pentru Administrarea Clădirilor Guvernuhii Republicii Moldova (...), conform prevederilor legii indicate supra* ***sînt indicate în lista bunurilor nepasibile de privatizare cu numerele 110 și 112,*** *în cadrul ședinței Comisiei de privatizare a încăperilor nelocuibile proprietate publică de stat date în locațiune din 18.12.2018, conform procesului verbal nr.41, la ordinea de zi s-au examinat cererile și documentele depuse de locatari pentru privatizarea încăperilor nelocuibile proprietate publică de stat date în locațiune, printre care cererile depuse de* ***„Construct Elegant” S.R.L., „Quantum Imobil” S.R.L. și „Rîul Vechi Prim”****, cu votul unanim a membrilor comisiei s-a acceptat privatizarea de către societățile respective a încăperilor nelocuibile date în locațiune.*

(...)

În circumstanțele descrise, prin acțiunile sale intenționate, în calitate de membri ai comisiei de privatizare a încăperilor nelocuibile date în locațiune instituită prin ordinul Directorului General al Agenției Proprietății Publice, persoanele menționate ***au comis excesut de putere sau depășirea atribuțiilor de serviciu, adică săvârșirea unei acțiuni care depășește în mod vădit limitele drepturilor și atribuțiilor acordate prin lege și care contravine intereselor publice sau drepturilor și intereselor ocrotite de lege ale persoanelor fizice sau juridice, contravenție prevăzută de art.313 Cod contravențional***.” (f.d.214-234, Vol.II)

Astfel, organul de urmărire penală a constatat că: dispunerea privatizării încăperilor nelocuibile amplasate în clădirea de pe ***** prezintă în sine o faptă contravențională.

Mai mult, la materialele cauzei au fost prezentat contractele de rezoluțione a contractelor de vînzare cumpărare încheiate între Agenția Proprietății Publice cu „Construct Elegant” S.R.L. (f.d.101-104, Vol.II), cu „Quantum Imobil” S.R.L. (f.d.105-107, Vol.II) și cu „Rîul Vechi Prim” (f.d.108-111) în ce privește bunurile imobile amplasate în mun. Chișinău str, Alexandr ***** 22 A.

Prin urmare, este evident faptul că, răspunsul Agenției Proprietății Publice nr. 04-05-379 din 20 ianuarie 2021, precum și decizia pe marginea cererii prealabile expusă în răspunsul Agenției Proprietății Publice nr. 05-05-923 din 16 februarie 2021, au fost emise atît cu

respectarea competenței, cît și în strictă conformitate cu prevederile legale. Or, în conformitate cu prevederile art. 21 Cod administrativ, (1) Autorităţile publice şi instanţele de judecată competente trebuie să acţioneze în conformitate cu legea şi alte acte normative. (2) Exercitarea atribuţiilor legale nu poate fi contrară scopului pentru care acestea au fost reglementate.

Mai mult, ținînd cont de reglementările art. 35 Cod administrativ, autorităţile publice şi persoanele fizice care le reprezintă răspund, după caz, penal, contravenţional, civil sau disciplinar pentru neexecutarea sau **executarea necorespunzătoare a activităţii administrative, în condiţiile legii.**

În contextul celor expuse supra, Completul judiciar apreciază ca fiind eronată soluția instanței de fond cu privire la obligarea Agenției Proprietății Publice să emită actul administrativ privind vânzarea-cumpărarea încăperilor nelocuibile cu suprafața totală de 685,0 m.p din clădirea amplasată pe adresa *****, date în locațiune prin Contractul de locațiune nr.74S din 20.7.2020 și Acordului adițional nr. 1, încheiat între Direcția Generală pentru Administrarea Clădirilor Guvemului, în calitate de locator, și SRL „Maxigor", în calitate de locatar.

Or, după cum a precizat și Curtea Constituțională în Decizie de inadmisibilitate a sesizării nr. 172g/2022 privind excepția de neconstituționalitate a articolului 50 alin. (3) lit. a) din Legea nr. 121 din 4 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, în redactarea de până la 10 septembrie 2021 (privatizarea încăperilor nelocuibile proprietate publică date în locațiune), depunerea de către locatarul încăperii nelocuibile proprietate publică a unei solicitări de privatizare a încăperilor în discuție nu obligă proprietarul să înstrăineze încăperea vizată (a se vedea pct. 5-8 din Hotărârea Guvernului nr. 468 din 25 martie 2008 cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune). **Prin urmare, locatarul nu poate susține că la caz deține dreptul la naşterea unei "aşteptări legitimă" de a obține dreptul de proprietate asupra încăperii imediat ce a depus o solicitare de privatizare.** Mai mult, Curtea a observat că articolul 50 alin. (3) lit. a) din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, în redactarea sa de până la 10 septembrie 2021, exclude posibilitatea privatizării unor încăperi nelocuibile proprietate publică. **Astfel, prevederile contestate nu generează un interes patrimonial de a obține, eventual, un drept de proprietate asupra acestor încăperi.**

Generalizînd cele expuse supra, devine neîntemeiat argumentul intimatului precum că, reieșind din calitatea sa de locatar a dobîndit un drept garantat de lege în vederea revendicării dreptului la vînzarea-cumpărarea bunurilor proprietate publică deținută în locațiune. Concluzia menționată se consolidează și prin pct. 2.4 al Contractului de locațiune, părțile Direcția Generală pentru Administrarea Clădirilor Guvernului în calitate de locator și SRL " Maxigor" în calitate de locatar, au stabilit expres că, transmiterea în locațiune *nu atrage după sine trecerea dreptului de proprietate asupra încăperilor către locatar și rămîne proprietate de stat*. (f.d.16, Vol.I)

Circumstanţele descrise impun Completului specializat pentru examinarea acţiunilor în contencios administrativ concluzia că, prima instanţă, a interpretat şi a aplicat eronat prevederile legii, motiv din care hotărîrea Judecătoriei Chişinău (sediul Râșcani) din 04 noiembrie 2021, nu poate fi menţinută ca legală şi întemeiată.

În această ordine de idei, Completul specializat pentru examinarea acţiunilor în contencios administrativ al Curţii de Apel Chișinău conducându-se de prevederile art. 224 alin. (1) lit. f) din Codul administrativ, concluzionează că pretențiile reclamantului formulate în acțiune sunt neîntemeiate și urmează a fi response integral.

Din considerentele menţionate şi având în vedere faptul că normele de drept material au fost aplicate şi interpretate eronat în prezentul caz şi nu este necesară verficiarea suplimentară a

cărorva dovezi, Completul specializat pentru examinarea acţiunilor în contencios administrativ al Curţii de Apel Chișinău ajunge la concluzia de a admite apelurile depuse de Agenția Proprietății Publice, de Cancelaria de Stat și de Direcția Generală pentru Administrarea Clădirilor Guvernului, a casa integral hotărîrea Judecătoriei Chişinău (sediul Râșcani) din 04 noiembrie 2021 şi a emite o decizie nouă prin care a respinge ca neîntemeiată acțiunea în contencios administrativ depusă de SRL ”Maxigor”.

Cercetând cu maximă diligență materialele prezentate, Colegiul notează că dosarul nu conţine vre-un element susceptibil să o facă să ajungă la o altă concluzie în prezenta cauză.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin (1) lit. c) Cod administrativ, art. 389-390 CPC, Completul de Contencios Administrativ din cadrul Colegiului Civil, Comercial şi de Contencios Administrativ al Curţii de Apel Chişinău

D E C I D E :

Apelurile declarate de Agenția Proprietății Publice, de Cancelaria de Stat și de Direcția Generală pentru Administrarea Clădirilor Guvernului, ***se admit.***

Se casează hotărîrea Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din 04 noiembrie 2021, ***și se emite o decizie nouă potrivit căreia***:

Acțiunea în contencios administrativ depusă de SRL ”Maxigor” împotriva Agenției Proprietății Publice, Cancelariei de Stat și Direcției Generale pentru Administrarea Clădirilor Guvernului cu privire la contestarea actului administrativ individual defavorabil și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil, ***se respinge.***

Decizia este executorie de la emitere, însă poate fi contestată cu recurs la Curtea Supremă de Justiţie.

Recursul se depune la Curtea Supremă de Justiţie în termen de două luni.

Președintele completului,

Judecătorul	/semnat/	Mîra Ghenadie
Judecătorii	/semnat/	Dașchevici Grigore
	/semnat/	Bostan Angela