Dosarul nr. 3-47/24
2-24091558-32-3-15082024

H O T Ă R Â R E

Dispozitivul hotărârii pronunțat la 7 noiembrie 2024 or. Ialoveni
Cerere de apel și cerere de eliberare a hotărârii motivate depusă la 12 noiembrie 2024
Hotărârea motivată redactată la 15 noiembrie 2024

Judecătoria Hîncești, sediul Ialoveni
Instanţa de judecată, compusă din:
Preşedintele şedinţei,
judecătorul specializat pentru examinarea
acțiunilor în contencios administrativ Diana Corlăteanu
Grefierul Irina Bolduratu

examinând în ședință de judecată publică, acțiunea în contencios administrativ inițiată de Andronic Vitalie împotriva Primăriei or. Hîncești cu privire la organizarea de către Primarul or. Hîncești a concursului pentru desemnarea gestionarului condominiului APC A5301-0031 și cu obligarea emiterii unei dispoziții cu privire la constituirea comisiei de concurs pentru desemnarea gestionarului (persoană juridică) a condominiului APC A5301-0031 și desemnarea componenței nominale a acesteia,

A C O N S T A T A T :

La 15 februarie 2024, prin intermediul oficiului poștal, Andronic Vitalie a depus la Judecătoria Hîncești cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei or. Hîncești cu privire la organizarea de către Primarul or. Hîncești a concursului pentru desemnarea gestionarului condominiului APC A5301-0031 și cu obligarea emiterii unei dispoziții cu privire la constituirea comisiei de concurs pentru desemnarea gestionarului (persoană juridică) a condominiului APC A5301-0031 și desemnarea componenței nominale a acesteia.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, la 9 ianuarie 2024 s-a adresat cu cerere Primăriei mun. Hîncești, prin care a solicitat organizarea concursului pentru desemnarea gestionarului (persoană juridică) a condominiului APC A5301-

0031, în temeiul art. 81 alin. (2) al Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu și în baza Hotărârii Guvernului nr. 243 din 26 aprilie 2023.

Reclamantul a relatat că, la cerere a anexat toate actele relevante subiectului, în condițiile Hotărârii Guvernului nr. 243 din 26 aprilie 2023.

La 16 ianuarie 2024 a primit răspunsul nr. 02/1-37/58 din 12 ianuarie 2024, prin care a fost informat că, petiția a fost examinată, și Primarul mun. Hîncești a refuzat să organizeze concursul pentru desemnarea gestionarului condominiului – persoană juridică, invocându-se prevederile art. 29 al Legii nr. 436 din 28 decembrie 2006, art. 4 al Legii nr. 435 din 28 decembrie 2006 și art. 109 din Constituție. Or, Primarul nu are prerogative la gestionarea condominiului sau alegerea organelor lor de conducere, aceasta ține exclusiv de competența Adunării Generale a APC A5301-0031, conform art. 34 al Legii nr. 187 din 14 iulie 2022 cu privire la condominiu.

A menționat că, la 18 ianuarie 2024 s-a adresat Primarului mun. Hîncești cu cerere prealabilă, invocând dezacordul cu răspunsul nr. 02/1-37/58 din 12 ianuarie 2024, însă prin răspunsul nr. 02/1-37/183 din 15 februarie 2024, cererea prealabilă a fost respinsă, ca fiind neîntemeiată.

Pledând pentru admiterea acțiunii în contencios administrativ, reclamantul și-a întemeiat acțiunea pe dispozițiile Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu și Hotărârii Guvernului nr. 243 din 26 aprilie 2023, precum și art. 109 din Constituție.

Andronic Vitalie a susținut că, Primarul mun. Hîncești în mod abuziv a ignorat prevederile legale și neîntemeiat a refuzat organizarea și desfășurarea concursului pentru desemnarea gestionarului condominiului APC A5301-0031, prin care se sabotează activitatea asociației APC A5301-0031, prin ce a fost încălcat dreptul său și a membrilor APC A5301-0031 la folosirea unităților condominiului în corespundere cu dispozițiile Legii nr. 187/2022, ale actului de constituire a condominiului și ale Regulamentului condominiului, dreptul proprietarilor în condominiu la folosirea părților comune a condominiului conform destinației, cu respectarea Legii nr. 187/2022, ale actului de constituire a condominiului și ale regulamentului condominiului, precum și dreptul său în calitate de proprietar din condominiul APC A5301-0031.

Prin referința depusă la 13 iunie 2024, Primăria mun. Hîncești a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată. În conținutul acesteia a reiterat normele materiale. (f.d. 59-62)

Prin încheierea Judecătoriei Hîncești, sediul Central din 8 august 2024, a fost declinată competența Judecătoriei Hîncești, sediul Central, ca instanță de drept comun, de la examinarea prezentei cauze, în favoarea judecătorului specializat în materie de contencios administrativ. (f.d. 82-83)

La 15 august 2024, prin intermediul PIGD, în mod automat-aleatoriu a fost repartizată cererea de chemare în judecată, judecătorului Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni, specializat în materie de contencios administrativ.

Prin încheierea judecătorului Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni din 15 august 2024, s-a primit în procedură acțiunea depusă de Andronic Vitalie. S-a stabilit ședința de judecată pentru 22 octombrie 2024, ora 09:00. (f.d. 87)

În ședința de judecată reclamantul, Andronic Vitalie a susținut cererea de chemare în judecată în sensul formulat, solicitând admiterea acesteia.

Prin cererile depuse prin e-mail la 21 și 30 octombrie 2024, reprezentantul autorității pârâte, Nicolae Bulat a solicitat examinarea cauzei în lipsa acestuia și a solicitat declararea acțiunii, ca inadmisibilă, având în vedere că reclamantul a omis termenul de prescripție. (f.d. 92-94, 102-104)

Audiind explicațiile reclamantului, analizând lucrările dosarului prin prisma art. 130 Cod de procedură civilă în coraport cu normele legale incidente speței, instanța de judecată concluzionează că, acțiunea este admisibilă și ajunge la concluzia de a admite acțiunea depusă de Andronic Vitalie, reieșind din următoarele considerente.

Conform art. 5 Cod administrativ, activitatea administrativă reprezintă totalitatea actelor administrative individuale şi normative, a contractelor administrative, a actelor reale, precum şi a operațiunilor administrative realizate de autoritățile publice în regim de putere publică, prin care se organizează aplicarea legii şi se aplică nemijlocit legea.

În acord cu art. 6 Cod administrativ, procedura administrativă este activitatea autorităților publice cu efect în exterior, îndreptată spre examinarea condițiilor, pregătirea şi emiterea unui act administrativ individual, spre examinarea condițiilor, pregătirea şi încheierea unui contract administrativ sau examinarea condițiilor, pregătirea şi întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică. Emiterea unui act administrativ individual, încheierea unui contract administrativ sau întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică sunt părţi ale procedurii administrative.

Norma cuprinsă la art. 7 Cod administrativ, reglementează că autoritate publică se consideră orice structură organizatorică sau organ instituită instituit prin lege sau printr-un alt act normativ, care acționează în regim de putere publică în scopul realizării unui interes public.

Prin prisma art. 10 Cod administrativ, *actul administrativ individual* este orice dispoziție, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public. Decizia autorității publice privind acordarea

despăgubirilor pentru prejudiciile cauzate prin activitatea administrativă ilegală este un act administrativ individual.

Noțiunea de „*act administrativ*” este reglementată în legislația națională, cât și în Rezoluția (77) 31 Cu privire la protecția individului fată de actele autorităților administrative, adoptată de Comitetul de Miniștri al Consiliului Europei la 28 septembrie 1997, statuează că, actul administrativ este o manifestare juridică unilaterală de voință, cu caracter normativ sau individual, din partea unei autorități publice în vederea organizării executării sau executării în concret a legii, actul administrativ desemnează orice măsuri individuale sau decizii luate în cadrul exercitării autorității publice, susceptibile de a afecta direct drepturile, libertățile sau interesele persoanelor fizice sau juridice şi care nu este un act îndeplinit în cadrul exercitării unei funcții judiciare.

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

Norma consacrată la art. 21 Cod administrativ, reglementează că *autoritățile publice* și instanțele de judecată competente *trebuie să acționeze în conformitate cu legea și alte acte normative. Exercitarea atribuțiilor legale nu poate fi contrară scopului pentru care acestea au fost reglementate*. *Autoritățile publice și instanțele de judecată competente nu pot dispune limitarea exercitării drepturilor și a libertăților persoanelor decât în cazurile și în condițiile expres stabilite de lege.*

În baza art. 36 Cod administrativ, instanța de judecată competentă să soluționeze acțiunile în contencios administrativ este obligată să respecte principiul supremației dreptului, în conformitate cu care demnitatea omului, drepturile și libertățile lui sunt considerate valori supreme și sunt garantate de stat. Instanțele de judecată competente aplică principiul supremației dreptului cu luarea în considerare a jurisprudenței Curții Europene pentru Drepturile Omului.

În virtutea art. 93 Cod administrativ, fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretenția. Prin derogare de la prevederile alin. (1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale. Reglementări suplimentare sau derogatorii sunt admisibile doar în baza prevederilor legale.

Conform art. 162 Cod administrativ, procedura prealabilă urmărește scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale. Dacă autoritatea publică nu soluţionează petiţia în termenele prevăzute de prezentul cod, persoana afectată este în drept să depună cerere prealabilă. 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.

În accepțiunea art. 164 alin. (1), (2) Cod administrativ, cererea prealabilă se depune în scris, pe suport de hârtie sau în formă de document electronic, la

autoritatea publică emitentă. Autoritatea publică emitentă este: a) în cazul prevăzut la art.162 alin.(3) lit. a) – autoritatea publică care a emis actul administrativ individual; b) în cazul prevăzut la art.162 alin.(3) lit. b) – autoritatea publică care a respins emiterea actului administrativ individual.

Prevederile art. 165 și 166 ale Codului administrativ stabilesc că, cererea prealabilă se depune în termen de 30 de zile de la comunicarea sau notificarea actului administrativ individual ori a respingerii petiţiei. Dacă autoritatea publică nu soluționează cererea în termenul prevăzut de prezentul cod, cererea prealabilă poate fi depusă în decursul unui an de la expirarea termenului. *Dacă informaţia cu privire la exercitarea căilor de atac nu se conţine în actul administrativ individual sau este indicată incorect, cererea prealabilă poate fi depusă în termen de un an de la comunicarea sau notificarea actului administrativ ori a respingerii petiţiei*. Nulitatea unui act administrativ individual poate fi invocată şi fără obligaţia de a respecta un termen. *Cererea prealabilă poate fi depusă numai dacă persoana îşi revendică drepturile încălcate prin emiterea sau respingerea emiterii unui act administrativ individual.*

În virtutea art. 189 alin. (1) al Codului administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ.

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

În conformitate cu art. 224 Cod administrativ, examinând acţiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: a) în baza unei *acţiuni în contestare*, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual, precum şi o eventuală decizie de soluţionare a cererii prealabile, dacă acestea sînt ilegale şi prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale; 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; c) în baza unei *acţiuni în realizare*, obligă la acţiune, tolerare sau inacţiune, dacă o astfel de pretenţie a reclamantului este întemeiată; d) în baza unei *acţiuni în constatare*, constată existenţa sau inexistenţa unui raport juridic ori nulitatea unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ, dacă raportul juridic există sau, respectiv, nu există ori actul administrativ individual sau contractul administrativ este nul; e) în baza unei *acţiuni de control normativ*, anulează în tot sau în parte actul administrativ normativ, dacă acesta este ilegal, sau constată nulitatea acestuia, dacă acesta este nul; f) respinge acţiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sunt îndeplinite condiţiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit.a)–e). Dacă la momentul anulării actului administrativ individual de către instanţă acesta este deja executat, instanţa dispune, la cerere, întoarcerea executării, în măsura în care ea este real posibilă.

Analizând circumstanțele speței în raport cu normele legale pre citate, instanța de judecată, constată că, Andronic Vitalie a respectat procedura de depunere a acțiunii, fapt confirmat prin depunerea în adresa pârâtului a cererii prealabile la 18 ianuarie 2024, anexată la materialele dosarului (f.d. 13-15), la care a primit răspunsul din 15 februarie 2024, fiind respectat astfel și termenul de depunere a acțiunii în instanța de contencios administrativ, fapt demonstrat prin adresarea în instanța de judecată cu acțiune la 15 februarie 2024, în termenul de 30 zile prevăzut de Codul administrativ, motiv pentru care instanța judecătorească constatând că acțiunea este admisibilă în acest sens, va examina fondul acesteia.

Din piesele dosarului rezultă că, **la 9 ianuarie 2024,** Andronic Vitalie a depus cerere pentru organizarea concursului de desemnare a gestionarului condominiului APC A5301-0031 din *****, în temeiul art. 81 alin. (2) al Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu și Hotărârii Guvernului nr. 243 din 26 aprilie 2023 pentru aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea concursului pentru desemnarea gestionarului condominiului. (f.d. 8)

Iar **prin răspunsul nr. 02/1-37/58 din 12 ianuarie 2024, Primăria mun. Hîncești, în persoana Primarului mun. Hîncești** a respins cererea, indicând că, conform atribuțiilor funcționale proprii nu este în drept să organizeze concursul solicitat, conform cererii depuse, însă conform art. 3 și 46 alin. (1) al Legii nr. 187/2022 reieșind din situația creată, urmează desemnarea prin hotărârea Adunării Generale, Consiliul de administrare a asociației, președintele căreia poate fi și administrator al APC A5301-0031 din *****. S-a indicat că, în caz de dezacord cu răspunsul primit la petiție, este în drept să-l conteste la Judecătoria Hîncești, sediul Ialoveni, în termen de 30 de zile, din momentul recepționării. (f.d. 9-12)

Astfel, nefiind de acord cu răspunsul primit la petiția depusă, **reclamantul la 18 ianuarie 2024 a depus cerere prealabilă**, solicitând organizarea concursului de desemnare a gestionarului condominiului APC A5301-0031 din *****, în temeiul art. 81 alin. (2) al Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu și Hotărârii Guvernului nr. 243 din 26 aprilie 2023 pentru aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea concursului pentru desemnarea gestionarului condominiului. (f.d. 13-15)

Prin răspunsul Primarului mun. Hîncești nr. 02/1-37/183 din 15 februarie 2024, cererea prealabilă a fost respinsă, ca fiind neîntemeiată. (f.d. 16-17)

Din **Statutul Asociației de Proprietari din Condominiu A5301-0031** rezultă că, asociația este creată de către proprietarii din condominiu, iar unul din scopurile acesteia este păstrarea, întreținerea, exploatarea și reparația bunurilor imobile din condominiu, asigurarea membrilor asociației cu servicii comunale și cu late servicii din împuternicirea proprietarilor, repartizării între proprietari a cheltuielilor comune ale condominiului, încheierii și îndeplinirii contractelor și acordurilor cu persoane fizice și juridice în conformitate cu activitățile sale, desfășurarea activităților economice în conformitate cu prezentul statut și legislației în vigoare etc. Iar pentru realizarea scopurilor prevăzute în statut asociația desfășoară conform pct. 5.3 diverse activități. **Conform pct. 6.3. gestionarul condominiului este selectat de către asociație și desemnat în cadrul adunării generale, la care se decide încheierea contractului de administrare, sau în cadrul consiliului, dacă adunarea generală a decis delegarea competenței către consiliu. În lipsa desemnării administratorului conform legii, gestionarul condominiului poate fi desemnat prin concurs transparent și accesibil organizat de către autoritățile administrației publice locale, în conformitate cu prevederile normative aprobate de Guvern.**

Conform pct. 14.5 al Statutului, în cazul în care adunarea generală revocă administratorul asociației și nu alege concomitent unul nou, precum și în cazul în care administratorul asociației a demisionat, a decedat sau nu este în stare să-și exercite funcția din alte motive **în decurs de cel mult 3 luni consecutive**, funcția acestuia este exercitată de către un membru al consiliului (dacă este instituit un consiliu), desemnat prin hotărâre a consiliului, până la alegerea unui nou administrator.

Iar conform pct. 15.1 din Statut, în scopul administrării curente a condominiului și supravegherii activității administratorului, adunarea generală poate desemna un consiliu al asociației pentru un termen de cel mult 3 ani.

La materialul probator al cauzei se regăsește Anexa la scrisoarea ASP nr. 11/23c-06/170 din 17 martie 2023, care indică Lista proprietarilor unităților din

condominiu APC nr. A5301-003, la număr sunt indicați 59, în care se regăsește și reclamantul. (f.d. 49-52)

La fel, scrisoarea ASP din 1 martie 2023 atestă redenumire a ACC nr. 34/14 în APC A5301-0031. (f.d. 57)

Conform **procesului-verbal nr. 1 al ședinței Adunării generale anuale a membrilor asociației de coproprietari ACC 34/14 mun. Hîncești din 9 ianuarie 2022,** ora 14:00, se atestă că, au fost prezenți membri ai asociației – 17, voturi reprezentative – 12 și voturi reprezentate la ședință – 9, cu votarea următoarei ordine de zi: darea de seamă pentru anul 2021, alegerea membrilor noi a Consiliului de administrație ACC 34/14, în componența nouă, **în legătură cu expirarea mandatelor** membrilor consiliului, realegerea a 2 reprezentanți a membrilor asociației, cu drept de vot, pentru participare la adunările generale viitoare, precum și realegerea șefilor scărilor 1 și 4. S-a indicat că este necesar de **ales noi membri a Consiliului de administrație, care la rândul lor să aleagă președintele asociației**. Dl. Andronic și Pogoidaș au refuzat să fie aleși pe un termen de 3 ani, iar dna Rotaru se află peste hotare de mai mult timp. S**-a solicitat celor prezenți la adunare să propună candidaturi pentru posturile de membri ai Consiliului de administrație, însă cei prezenți au refuzat să fie aleși în consiliul de administrație a ACC nr. 34/14.** S-a decis că, în legătură cu **imposibilitatea alegerii în timp** a membrilor Consiliului de administrare a asociației în componența nouă, **alegerea membrilor consiliului se amână pe un termen nedeterminat**. Dl Andronic a fost împuternicit să reprezinte interesele ACC nr. 34/14 în toate instituțiile de stat, APL, instanțe de judecată, va duce evidența corespondenței de ieșire/intrare a ACC nr. 34/14 până la alegerea noului președinte. **S-a propus organizarea unei adunări extraordinare, la care va fi ales Consiliul de Administrare a ACC nr. 34/14 în componență nouă, care va alege la rândul său, președintele asociației**. (f.d. 53-55)

Procesul-verbal nr. 2 al ședinței Adunării Generale reconvocate a membrilor APC A 5301-0031 din 20 aprilie 2023, ora 18:00, atestă că au fost prezenți 59 de membri, membri ai asociației 15, și s-a propus următoarea ordine de zi cu privire la aprobarea Statutului APC A5301-0031 în redacția nouă, conform Legii nr. 187, aprobarea Regulamentului APC nr. A 5301-0031, **alegerea administratorului asociației, consiliului și cenzorului asociației și șefilor de scară;** stabilirea zilei de salubrizare semestriale din curtea blocului cu întocmirea listei membrilor care participă la salubrizare și listei membrilor care refuză la efectuarea lucrărilor de salubrizare cu sancționarea ulterioară a ultimilor, cu privire la crearea unei comisii de nimicire a ștampilei asociației cu inscripția denumirii vechi ACC nr. 34/14 Hîncești, precum și cererea parvenită de la compania Eurotelecom. (f.d. 105-107)

Din procesul-verbal nr. 2 al ședinței Adunării Generale reconvocate a membrilor APC A 5301-0031 din 20 aprilie 2023, rezultă că, **în legătură cu refuzul celor prezenți la adunare de a accepta funcțiile de administrator a asociației, de membrii consiliului, de cenzor a asociației și din lipsa altor candidați la funcțiile numite, de către Președintele Adunării, la caz, Andronic Vitalie va expedia Primăriei mun. Hîncești o cerere privind desemnarea prin concurs transparent a unui gestionar conform art. 81 alin. (52) al Legii nr. 187 din 14 iulie 2022.**

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, se atestă că, Andronic Vitalie, este proprietarul bunului imobil cu nr. cadastral *****, *****, *****, *****, drept înregistrat la 8 februarie 2011. (f.d. 56)

Totodată, conform extrasului din www.idno.md, se atestă că la compartimentul Lista conducătorilor APC A5301-0031 este indicat -Andronic Vitalie, mandatul căruia a expirat. (f.d. 108)

Așadar, conform art. 29 alin. (1) lit. m) al Legii privind administraţia publică locală nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006, pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întâi, stabilite la art.4 alin.(1) din Legea privind descentralizarea administrativă, primarul exercită în teritoriul administrat următoarele atribuţii de bază, și anume, **asigură** repartizarea **fondului locativ** şi **controlul asupra întreţinerii şi gestionării acestuia în unitatea administrativ-teritorială respectivă.**

Art. 81 al Legii cu privire la condominiu nr. 187 din 14 iulie 2022, stipulează expres că, **gestionarul condominiului este selectat de către asociaţie şi desemnat în cadrul adunării generale, la care se decide încheierea contractului de administrare, sau în cadrul consiliului, dacă adunarea generală a decis delegarea competenţei date consiliului.**

În cazul în care o asociaţie nu şi-a desemnat administratorul conform prezentei legi şi situaţia durează mai mult de o lună, oricare proprietar din condominiul cu destinaţie locativă poate cere primarului unităţii administrativ-teritoriale în care este amplasat condominiul să desemneze, prin concurs transparent şi accesibil organizat de către autorităţile administraţiei publice locale, un gestionar al condominiului şi să încheie cu acesta, în numele asociaţiei, contractul de administrare. Concursul transparent şi accesibil de selectare şi desemnare a gestionarului se organizează în conformitate cu regulamentul aprobat de Guvern.

La rândul său, Regulamentul privind organizarea și desfășurarea concursului pentru desemnarea gestionarului condominiului, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 243 din 26 aprilie 2023 reglementează că, Regulamentul stabileşte modul de organizare şi desfăşurare a concursului pentru desemnarea gestionarului

condominiului şi are **drept scop asigurarea selectării în mod transparent, echitabil şi accesibil a unui candidat competent şi integru, care va fi propus primarului unităţii administrativ-teritoriale în care este amplasat condominiul spre desemnare, în modul stabilit de Legea nr.187/2022 cu privire la condominiu**.

Selectarea gestionarului condominiului în conformitate cu prezentul Regulament **are loc în situaţia în care o asociaţie nu şi-a desemnat administratorul în conformitate cu prevederile Legii nr.187/2022 cu privire la condominiu, situaţia durează mai mult de o lună şi pe adresa autorităţii administraţiei publice locale în a cărei rază este amplasată asociaţia a fost depusă, în numele a cel puţin unui proprietar din condominiul cu destinaţie locativă cererea de desemnare prin concurs a gestionarului.**

Selectarea gestionarului condominiului, în conformitate cu prezentul Regulament, se face prin concurs transparent, echitabil şi accesibil, organizat de către autorităţile administraţiei publice locale în a cărei rază teritorial-administrativă este amplasat condominiul.

Cererea pentru organizarea concursului pentru desemnarea gestionarului condominiului se completează în conformitate cu modelul din anexa nr.1 şi este însoţită de documentele ce confirmă identitatea şi dreptul de proprietate al petiţionarului/petiţionarilor în cadrul condominiului pentru care se solicită organizarea concursului, precum şi de dovada nedesemnării administratorului asociaţiei pentru o perioadă mai mare de o lună.

Dovadă a **nedesemnării constituie procesul-verbal al adunării generale în cadrul căreia a fost discutat subiectul desemnării administratorului**, iar în cazul lipsei cvorumului, anunţul de convocare a adunării generale, cu subiectul alegerii administratorului asociaţiei inclus în ordinea de zi.

În cerere petiţionarul/petiţionarii indică, în mod expres, dacă solicită organizarea concursului pentru desemnarea gestionarului persoană fizică sau persoană juridică.

În termen de 15 zile lucrătoare de la recepţionarea cererii, petiţionarul/petiţionarii sunt informaţi referitor la decizia de satisfacere a solicitării, la numărul şi conţinutul dispoziţiei de constituire a comisiei de concurs sau la decizia motivată de respingere a cererii.

Cererea pentru organizarea concursului pentru desemnarea gestionarului condominiului se respinge în următoarele cazuri: 1) nu corespunde modelului din anexa nr.1; 2) nu este însoţită de actele ce confirmă identitatea şi dreptul de proprietate al petiţionarului/petiţionarilor în cadrul condominiului; 3) nu se prezintă dovada nedesemnării administratorului asociaţiei pentru o perioadă mai mare de o lună.

Pct.11-21 ale Regulamentului prevăd că, **Comisia de concurs este formată prin dispoziţie a primarului** şi este constituită din cel puţin 5 membri, un membru supleant şi secretar. **Dintre membrii comisiei de concurs cel puţin unul este petiţionarul sau reprezentantul desemnat al acestuia, iar ceilalţi membri, inclusiv supleantul, sunt angajaţi ai primăriei în a cărei rază este amplasat condominiul. Secretarul nu este membru al comisiei.** Membrul supleant face parte din comisia de concurs doar în cazul în care petiţionarii refuză participarea la lucrările comisiei de concurs. **Din partea administraţiei publice locale organizatoare a concursului, în componenţa comisiei de concurs se includ specialişti din cadrul primăriei, cu o vechime în serviciul public de cel puţin 2 ani.** În componenţa comisiei de concurs pot fi incluşi şi specialişti atât din sectorul public, cât şi din sectorul privat, cu o experienţă managerială de cel puţin 2 ani. În cazul în care, până la expirarea termenului-limită pentru depunerea dosarelor candidaţilor la funcţia de gestionar, au fost recepţionate cereri noi de includere în componenţa comisiei de concurs**, primarul decide cu privire la includerea acestora în componenţa comisiei.** Lucrările comisiei se consemnează într-un proces-verbal, semnat de toţi membrii comisiei. Procesul-verbal se întocmeşte de către secretar sau de către un angajat al primăriei, desemnat prin dispoziţia privind constituirea comisiei, în termen de 3 zile lucrătoare. Fiecare membru al comisiei are dreptul de a-şi expune opinia separată. Activitatea în calitate de membru al comisiei nu se remunerează. **Deciziile comisiei de concurs se adoptă cu majoritatea simplă de voturi ale membrilor prezenţi.** Şedinţa comisiei de concurs este deliberativă dacă la aceasta participă cel puţin majoritatea dintre membrii desemnaţi. **Şedinţa este convocată şi prezidată de către primar.** Toate şedinţele comisiei de concurs sunt publice. Lucrările comisiei de concurs pot fi desfășurate inclusiv în regim online prin intermediul mijloacelor de comunicații electronice, prin sistemul de teleconferinţă sau de videoconferinţă, în acest caz se face publică legătura web oficială pentru asigurarea participării, în calitate de observatori, a tuturor părţilor interesate.

În condițiile art. 24 Cod administrativ, participanții la procedura administrativă și procedura de contencios administrativ trebuie să își exercite drepturile și să își îndeplinească obligațiile cu bună-credință, fără a încălca drepturile procesuale ale altor participanți. Participantul care își exercită drepturile procesuale în mod abuziv și nu își îndeplinește obligațiile procesuale cu bună-credință răspunde potrivit legii pentru prejudiciile materiale și morale cauzate.

Reieșind din conținutul art. 25 al Codului administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente trebuie să își exercite atribuțiile legale în mod imparțial, indiferent de propriile convingeri sau interesele persoanelor care le reprezintă.

Iar norma cuprinsă la art. 64 Cod administrativ reglementează că, autoritatea publică este obligată să soluționeze o cerere potrivit competențelor sale şi în termenul stabilit de lege. Refuzul de a primi sau a examina o cerere se consideră drept respingere a cererii. Aceeași regulă se aplică şi în cazul nesoluționării unei cereri în termen legal. Prin derogare de la prevederile alin.(2), în cazurile prevăzute de lege, nesoluționarea în termen a unei cereri se consideră drept acceptare a acesteia.

Instanța de judecată reține că, reclamantul Andronic Vitalie, este proprietarul apartamentului *****din *****, *****, fapt confirmat prin extrasul din RBI (f.d. 56-57) și a solicitat Primarului *****, în care este amplasat condominiul, să organizeze și să desemneze, prin concurs transparent şi accesibil organizat de către autorităţile administraţiei publice locale, un gestionar al condominiului şi să încheie cu acesta, în numele asociaţiei, contractul de administrare, anexând copia BI, copia actului ce confirmă dreptul de proprietate și dovada nedesemnării administratorului asociației pe o perioadă mai mare de o lună, și anume procesul-verbal al ședinței asociației.

Ca urmare, se deduce că, Andronic Vitalie s-a conformat condițiilor expres stabilite de Legea specială și Regulament. Or, în cazul în care o asociaţie nu şi-a desemnat administratorul în conformitate cu prevederile Legii nr.187/2022 cu privire la condominiu, situaţia durează mai mult de o lună şi pe adresa autorităţii administraţiei publice locale în a cărei rază este amplasată asociaţia a fost depusă, în numele a cel puţin unui proprietar din condominiul cu destinaţie locativă **cererea de desemnare prin concurs a gestionarului, selectarea gestionarului condominiului are loc în condițiile Regulamentului enunțat.**

De asemenea, instanța de judecată va nota că, Primarul mun. Hîncești nejustificat a respins petiția, și ulterior, a respins și cererea prealabilă, deoarece în susținerea răspunsurilor sale nu pot fi reținute concluziile Avizului CALM nr. 84 din 12 aprilie 2023, care a avizat negativ modificarea art. 81 al Legii nr. 187 și nu a susținut proiectul Hotărârii Guvernului pentru aprobarea Regulamentului, invocând că, ultimele fiind pasibile de a fi declarate neconstituționale, din cauza încălcării principiului autonomiei locale și nerespectării procedurilor stabilite de legea specială, care guvernează instituirea și activitatea APL pe teritoriul Republicii Moldova, inclusiv datorită faptului că, însuși norma art. 81 alin. (2) al Legii nr. 187/2022 contravine art. 34 alin. (3) lit. i) și (4) din aceiași Lege.

Or, art. 81 al Legii nr. 187 din 14 iulie 2022 cu privire la condominiu și Regulamentul privind organizarea și desfășurarea concursului pentru desemnarea gestionarului condominiului, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 243 din 26 aprilie 2023, sunt în vigoare și nu au fost declarate neconstituționale, iar Avizul

CALM nu este normă juridică aplicabilă, dar reprezintă o opinie asupra unui proiect/dispoziții din lege.

În plus, prevederile Legii nr. 187 din 14 iulie 2022 cu privire la condominiu și Regulamentul privind organizarea și desfășurarea concursului pentru desemnarea gestionarului condominiului, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 243 din 26 aprilie 2023, prevăd situații concrete ce intră în competența Primarului localității, și anume, la formarea Comisiei de concurs prin dispoziție, care constituie în sine un act administrativ individual, inclusiv primarul decide cu privire la includerea a membrilor în componența comisiei, precum și faptul că, ședința este convocată şi prezidată de către primar.

Mai mult, în pct. 47, 48, 49 și 50 ale Regulamentului se regăsesc anume competențe ale autorității publice locale dar și a primarului localității, după evaluarea dosarelor, comisia de concurs completează şi **publică grilele de evaluare şi rezultatul concursului pe pagina web oficială a autorităţii administraţiei publice locale şi pe panoul de informare al acesteia în termen de 10 zile lucrătoare.** Suplimentar publicării anunţului cu privire la rezultatele concursului, secretarul comisiei de concurs informează personal, în termen de 3 zile lucrătoare, câştigătorul despre rezultat **şi confirmă intenţia acestuia de a fi inclus în dispoziţia de desemnare a gestionarului condominiului, cu semnarea ulterioară a contractului de administrare.** În termen de cel mult 10 zile lucrătoare de la publicarea anunţului cu rezultatele concursului, **primarul emite dispoziţia de desemnare a gestionarului şi dispune, în numele asociaţiei, semnarea cu acesta a contractului de administrare. După semnarea dispoziţiei de desemnare a câştigătorului concursului pentru funcţia de gestionar al condominiului, primarul unităţii administrativ-teritoriale în care este amplasat condominiul, elaborează şi semnează, în numele asociaţiei, contractul de administrare.**

Respectiv, se denotă că, deși, autoritatea publică locală de nivelul I își declină competența în sensul organizării şi desfăşurării concursului pentru desemnarea gestionarului condominiului, pentru a asigura selectarea în mod transparent, echitabil şi accesibil a unui candidat competent şi integru, care va fi propus primarului unităţii administrativ-teritoriale în care este amplasat condominiul spre desemnare, în modul stabilit de Legea nr.187/2022 cu privire la condominiu, instanța de judecată punctează că, anume de competența Primarului mun. Hîncești, ține soluționarea chestiunii invocate de reclamant, iar o altă normă nu este.

În subsidiar, instanța de judecată consideră oportun de a remarca că, Primarul mun. Hîncești nu a avut temei de respingere a cererii pentru organizarea concursului pentru desemnarea gestionarului condominiului, deoarece cererea a

fost depusă conform pct.4 și aceasta nu cade sub incidența pct. 8 al Regulamentului enunțat supra.

Relevante sunt și prevederile art. 5 alin. (2), (3), (4) al Legii cu privire la actele normative nr. 100 din 22 decembrie 2017, care prevăd că, **normele juridice generale** sunt aplicabile fie tuturor raporturilor sociale sau subiecţilor de drept, fie unor categorii de raporturi sau de subiecţi, fără a-şi pierde caracterul de generalitate. **Normele juridice speciale sunt aplicabile în exclusivitate anumitor categorii de raporturi sociale sau subiecţi strict determinaţi. În caz de divergenţă între o normă generală şi o normă specială, care se conţin în acte normative de acelaşi nivel, se aplică norma specială**. **Normele juridice derogatorii** sînt diferite în raport cu reglementarea-cadru în materie şi sînt aplicabile unei situaţii determinate. În caz de divergenţă între o normă generală sau specială şi o normă derogatorie, care se conţin în acte normative de acelaşi nivel, se aplică norma derogatorie.

La caz, sunt aplicabile normele juridice speciale, adică Legea nr. 187 din 14 iulie 2022 cu privire la condominiu, având în vedere că, vizează anumite categorii de raporturi sociale și subiecţi strict determinaţi.

Prin acțiunile preluate de Primăria mun. Hîncești, instanța de judecată atestă încălcarea prevederilor art. 24 și 25 ale Codului administrativ, or, prin procedura administrativă, partea pârâtă a încălcat principiul imparțialității și bunei-credințe de care trebuie să se ghideze la soluționarea acțiunilor administrative intentate împotriva sa, cu atât mai mult fiind încălcate și principiile comune și procedurii administrative prevăzute la art. 21, 28 și 29 ale Codului administrativ, care reglementează legalitatea, eficiența și proporționalitatea.

Suplimentar la cele enunțate, instanța de judecată constată că, pârâtul flagrant a încălcat și prevederile exhaustive ale art. 81 alin. (2) al Legi nr. 187 din 14 iulie 2022 cu privire la condominiu și Regulamentul aprobat de Guvern.

Prin urmare, instanța de judecată denotă faptul că, contrar reglementărilor legale citate supra, nu a fost emis actul administrativ, și anume, dispoziția Primarului mun. Hîncești de organizare și desemnare, prin concurs transparent şi accesibil organizat de către autoritățile administrației publice locale, un gestionar al condominiului şi să încheie cu acesta, în numele asociației, contractul de administrare, motiv pentru care a și fost depusă în adresa autorității publice locale, cererea prealabilă, care de altfel a fost respinsă.

În același sens, instanța de judecată reține temeinicia solicitării părții reclamante de a-i cere Primarului mun. Hîncești să emită actul administrativ individual favorabil, și anume, dispoziția Primarului mun. Hîncești, privind organizarea și desfășurarea concursului pentru desemnarea gestionarului

condominiului, inclusiv desemnarea gestionarului, or, în cazul în speță se atestă întrunirea condițiilor prevăzute de lege.

În aceste împrejurări, instanța de judecată consideră lipsit de temei motivul refuzului autorității pârâte de a organiza și desfășura concursul pentru desemnarea gestionarului condominiului, inclusiv desemnarea gestionarului, în termenul instituit de lege.

Ca urmare, instanța de judecată apreciază corectitudinea revendicărilor lui Vitalie Andronic, or, având în vedere că mai bine de 2 ani, APC A5301-0031, nu are un administrator al asociației, precum și Consiliul, cenzorul sau comisia de cenzor al blocului locativ din *****, *****, această situație creează o incertitudine pentru locatarii blocului locativ.

La acest segment, instanța va evidenția că, administratorul asociației conform statutului la capitolul XIV are un șir de atribuții, care nefiind exercitate, contribuie la blocarea activității APC A5301-0031, și anume, sub aspectul gestionării și controlului surselor financiare colectate de la proprietari, precum și imposibilității prezentării rapoartelor financiare, fiscale, statistice și ținerea contabilității asociației, a registrelor, elaborării proiectului bugetului pe anul viitor, actualizării listelor de proprietari din condominiu, colectării datoriilor proprietarilor față de asociație, asigurării organizării exploatării și reparația părților comune, efectuării controlul asupra lucrărilor executare de persoane fizice și juridice, contractate pentru întreținerea și reparația clădirii și a infrastructurii inginerești, precum și a infrastructurii aflate pe terenul condominiului ș.a.

În acest context, instanța de judecată apreciază critic motivul de refuz invocat de pârât la organizarea și desfășurarea concursului pentru desemnarea gestionarului condominiului, inclusiv desemnarea gestionarului, atestând totodată, acționarea cu rea-credință a autorității pârâte la refuzul neîntemeiat invocat.

Nu poate fi reținut și se respinge argumentul autorității pârâte precum că, autoritatea publică locală sesizată cu cerere privind organizarea și desfășurarea concursului pentru desemnarea gestionarului condominiului, inclusiv desemnarea gestionarului, nu are prerogative privind participarea reprezentanților săi, a Primarului mun. Hîncești la gestionarea condominiului sau alegerea organelor lor de conducere, inclusiv desfășurarea concursului privind numirea administratorului asociației de locatari.

Or, conform Legii nr. 187 din 14 iulie 2022 cu privire la condominiu și Regulamentul privind organizarea și desfășurarea concursului pentru desemnarea gestionarului condominiului, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 243 din 26 aprilie 2023, **primarul emite dispoziţia de desemnare a gestionarului şi dispune, în numele asociaţiei, semnarea cu acesta a contractului de**

administrare. După semnarea dispoziţiei de desemnare a câştigătorului concursului pentru funcţia de gestionar al condominiului, primarul unităţii administrativ-teritoriale în care este amplasat condominiul, elaborează şi semnează, în numele asociaţiei, contractul de administrare.

Adițional, instanța de judecată remarcă că, motivul specificat de autoritatea pârâtă, care constituie temei de refuz în organizarea și desfășurarea concursului, desemnarea câștigătorului și semnarea contractului de administrare, în numele asociației, nu constituie temei legal, ceea ce în consecință confirmă faptul ilegalității răspunsului Primăriei mun. Hîncești nr. 02/1-37/183 din 15 februarie 2024, adoptat în procedura prealabilă.

Conform art. 137 Cod administrativ, în exercitarea dreptului discreționar atribuit, autoritățile publice trebuie să acționeze cu bună-credință în limitele legal stabilite şi cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul. Dacă autoritatea publică poate decide discreționar şi doar una din mai multe consecințe juridice este legală, atunci dreptul discreționar al autorității publice se reduce la alegerea consecinței juridice/soluției legale. Stările de fapt identice în esență se tratează identic. O tratare neidentică a două stări de fapt identice se admite numai dacă există un motiv obiectiv. Dacă într-un caz autoritatea publică şi-a exercitat dreptul discreționar într-un anumit mod, atunci în cazuri similare ea este obligată să își exercite dreptul discreționar în același mod. Această regulă nu se aplică dacă autoritatea publică intenționează să își schimbe în viitor practica de exercitare a dreptului discreționar în cazuri similare.

În esență dreptul discreționar al autorității publice este de a permite administrației să răspundă flexibil la diferite probleme. În acest fel, autoritatea publică poate lua decizii individuale în cadrul unui cadru legal, făcând astfel posibilă realizarea unui echilibru între obiectivul legal abstract şi circumstanțele reale a unei situații concrete.

În special, discreția oferă un loc pentru un test de rapiditate şi echitate. La discreția administrației, trebuie să fie determinată o consecință legală din mai multe măsuri posibile, permise în fiecare caz. Autoritatea publică are posibilitatea de a alege o măsură, în baza dreptului discreționar, autoritatea publică are o marjă de apreciere şi trebuie să încorporeze propriile considerente de oportunitate în decizia sa.

Termeni precum „poate” sau „este autorizat” în normele legale indică o astfel de latitudine, respectiv, autoritatea trebuie să-şi exercite întotdeauna discreția, așa cum solicită legiuitorul.

Instanța de judecată reiterează că, autoritatea publică nu este complet liberă în utilizarea dreptului discreționar. Acțiunea administrativă trebuie să se bazeze pe o decizie discreționară cuvenită.

Este important de a relata că, autoritățile publice „trebuie” să acționeze cu bună-credință în limitele legal stabilite şi cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul. Prin urmare, administrația este obligată legal să își exercite discreția fără erori discreționare.

Concomitent se reține, că în toate cazurile din motivarea deciziilor discreționare trebuie să poată fi recunoscute şi punctele de vedere, puncte din care autoritatea publică a reieșit la exercitarea dreptului discreționar.

Astfel, în conformitate cu art. 225 alin. (2) Cod administrativ, verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreţionar se limitează la faptul dacă autoritatea publică: a) şi-a exercitat dreptul discreţionar; b) a luat în considerare toate faptele relevante; c) a respectat limitele legale ale dreptului discreţionar; d) şi-a exercitat dreptul discreţionar conform scopului acordat prin lege.

De altfel, art. 16 Cod administrativ legiferează că, dreptul discreționar al autorității publice reprezintă posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluții posibile corespunzătoare scopului legii atunci când aplică o dispoziție legală. Exercitarea dreptului discreționar nu permite desfășurarea unei activități administrative arbitrare.

Subsecvent, în privința motivării actului administrativ, instanța de judecată denotă că, aceasta este o cerință inerentă a principiului legalității procedurale şi substanțiale, care condiționează legalitatea actului administrativ. Motivarea trebuie să cuprindă considerentele de fapt şi de drept, care determină emiterea actului administrativ în special defavorabil. Motivarea trebuie să fie una reală şi bazată pe probe, şi să ofere răspunsuri obiective în privința reflectării existenței cerințelor abstracte a bazei legale de autorizare la o tipologie faptică concretă subsumată acesteia. Preluarea doar a unor texte din lege în conținutul actului administrativ echivalează cu lipsa motivării. Motivarea trebuie să ofere destinatarului actului administrativ şi oricărui observator dezinteresat convingerea că intervenția autorității publice în drepturile persoanei este proporțională.

Se va remarca că, proporționalitatea este un aspect al legalității administrației şi are ca finalitate de a echilibra acțiunea administrativă şi de a interzice excesul de putere la realizarea ei.

În acest sens, autoritatea publică pârâtă urma să verifice dacă răspunsul contestat pe cale prealabilă, constituie un act administrativ, emis cu respectarea proporționalității. Or, proporționalitatea presupune punerea în balanță de către autoritatea publică a drepturilor persoanei şi a interesului public, şi efectuarea unei analize între avantaje şi dezavantaje în relație cu măsura oficială şi scopul legitim urmărit prin ea.

În sensul art. 18 Cod administrativ, **interesul public** vizează ordinea de drept, democrația, garantarea drepturilor şi a libertăților persoanelor, precum şi obligațiile acestora, satisfacerea necesităților sociale, realizarea competențelor autorităților publice, funcționarea lor legală şi în bune condiții.

Așadar, relaționând cele expuse supra şi coroborându-le cu prevederile art. 29 Cod administrativ, se deduce că aprecierea respectării principiului proporționalității constă dintr-un test format din patru elemente.

Prin urmare, o măsură oficială întreprinsă de autoritățile publice şi instanţa de judecată este proporțională dacă: - urmărește un scop legitim; - este potrivită; - necesară şi - rezonabilă. Scopul măsurii stabilește criteriul şi punctul de referință pentru întrebarea dacă măsura este potrivită, necesară şi proporțională pentru atingerea acestui scop. Astfel, dacă scopul în sine nu este legitim, măsura nu este deci proporțională.

La caz, Primăria mun. Hîncești, în calitate de structură funcțională care asistă primarul în exercitarea atribuțiilor sale, a omis să facă o apreciere dacă actul administrativ conține o motivare în privința scopului legitim urmărit prin măsura acesteia, dar şi în privința celorlalte elemente ale proporționalități.

O măsură oficială este necesară dacă nu există un remediu mai uşor, la fel de adecvat, care să genereze același succes cu aceeași certitudine şi cu un efort relativ comparabil, adică cu un minim de intervenție. Măsura aleasă este necesară dacă nu există una mai uşoară care să obțină același succes cu aceiași siguranță.

Cu privire la testul de rezonabilitate a măsurii, instanța de judecată menționează că, măsura întreprinsă de autoritățile publice este una rezonabilă dacă ingerința produsă prin ea nu este disproporțională în raport cu scopul urmărit. Acest element este criteriul central al oricărui test de proporționalitate, motiv pentru care ar trebui să fie acordată o atenție deosebită, fapt neapreciat sub niciun aspect de către Primăria mun. Hîncești.

Testul de rezonabilitate trebuie să fie structurat în mod clar şi faptic, astfel încât să nu se piardă în argument, pe când la caz, el integral lipsește, fapt ce denotă o derogare de la principiul preeminenței dreptului.

Prin urmare, procedura administrativă realizată în speța dedusă justiției urma să fie verificată şi din punct de vedere al îndeplinirii elementelor elementare ale eficienții activității administrative.

Astfel, **în situația în care autoritatea administrativă a respins formal motivele invocate în cererea prealabilă depusă de reclamant, se consideră că cererea nu a fost examinată prin prisma interesului public.**

În acest context, analizând argumentele expuse de reclamant în cererea de chemare în judecată în coraport cu circumstanțele de fapt ale speței și normele legale citate supra, instanța de judecată constată că, acțiunile pârâtului sunt

neîntemeiate, or, poziția reclamantului expusă în acțiunea înaintată, este una fondată, care se bazează pe interpretarea legală a normelor de drept material.

În altă ordine de idei, se impune a fi specificat că, conform art. 224 alin. (1) lit. b) Cod administrativ, instanța de judecată în baza unei acțiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă și obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenției reclamantului de emitere a actului este întemeiată.

Prin prisma art. 22 și 219 ale Codului administrativ, instanţa 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, iar conform art. 206 alin. (1) lit. b) și 224 alin. (1) lit. b) ale Codului administrativ, o acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: obligarea autorității publice să emită un act administrativ individual (*acţiune în obligare*) și examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri în baza unei acțiuni 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.

Finalmente, având în vedere cele expuse, se constată cu certitudine că, acțiunea înaintată de Andronic Vitalie este în obligare, or, solicitarea reclamantului privind obligarea autorității publice de a emite actul administrativ individual favorabil, prin care să organizeze concursul pentru desemnarea gestionarului condominiului APC A5301-0031 în conformitate cu regulamentul aprobat de Guvern și obligarea desemnării, prin concurs transparent şi accesibil organizat de către autoritățile administrației publice locale, un gestionar al condominiului şi să încheie cu acesta, în numele asociației, contractul de administrare, impune obligatoriu și anularea răspunsului Primăriei mun. Hîncești nr. 02/1-37/183 din 15 februarie 2024, adoptat în procedura prealabilă, iar ulterior obligarea emiterii actului administrativ individual.

În conformitate cu art. 219, 224 alin.(1) lit. b), 225, 226, 229, 232 ale Codului administrativ, instanța de judecată

H O T Ă R Ă Ș T E :

Se admite acțiunea în contencios administrativ inițiată de Andronic Vitalie împotriva Primăriei or. Hîncești cu privire la organizarea de către Primarul or. Hîncești a concursului pentru desemnarea gestionarului condominiului APC A5301-0031 și cu obligarea emiterii unei dispoziții cu privire la constituirea

comisiei de concurs pentru desemnarea gestionarului (persoană juridică) a condominiului APC A5301-0031 și desemnarea componenței nominale a acesteia.

Se anulează răspunsul Primăriei mun. Hîncești nr. 02/1-37/183 din 15 februarie 2024, adoptat în procedura prealabilă.

Se obligă Primarul or. Hîncești să emită actul administrativ individual favorabil, prin care să organizeze concursul pentru desemnarea gestionarului condominiului APC A5301-0031 în conformitate cu regulamentul aprobat de Guvern.

Se obligă Primarul or. Hîncești să desemneze, prin concurs transparent şi accesibil organizat de către autoritățile administrației publice locale, un gestionar al condominiului şi să încheie cu acesta, în numele asociației, contractul de administrare.

Se explică părților că instanța de judecată va întocmi hotărârea integrală dacă participanții la proces, în termen de 15 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii, solicită în mod expres acest lucru. Termenul de 15 zile este un termen de decădere.

Hotărârea este cu drept de apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 de zile, de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni.

Motivarea apelului se prezintă la instanța de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la instanța de judecată care a emis hotărârea contestată.

Preşedintele şedinţei,
judecătorul specializat pentru examinarea
acțiunilor în contencios administrativ Diana Corlăteanu