Dosarul nr. 3-1434/2022, 2-22083539-12-3-13062022

HOTĂRÂRE
în numele Legii

25 iulie 2024 municipiul Chișinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru)

în componență:

președintele ședinței, judecătorul Viorica Dodon

grefierul Alina Roman

cu participarea:

reprezentantului pârâtei, avocatul Alexandru Vasilachi

examinând în ședință de judecată publică cauza în procedura contenciosului administrativ la acțiunea depusă de Svetlana Duda împotriva Direcției generale economie, comerț și turism a Consiliului municipal Chișinău privind anularea refuzului și obligarea la emiterea actului administrativ de admitere a solicitării,

c o n s t a t ă

La data de 13 iunie 2022 reclamanta Svetlana Duda a depus acțiunea în contencios administrativ împotriva Direcției generale economie, comerț și turism a Consiliului municipal Chișinău privind anularea refuzului și obligarea la emiterea actului administrativ de admitere a solicitării.

În motivele de fapt ale acțiunii indică că în temeiul Hotărârii Comisiei pentru privatizarea fondului de locuinţe ***** din ***** familiei sale i-a fost transmis în proprietate apartamentul *****, situat în municipiul Chişinău, strada *****. Despre emiterea acestei hotărârii a aflat în luna ianuarie 2020, când la interpelarea avocatului Direcţia generală, economie, reforme şi relaţii patrimoniale a eliberat răspunsul cu nr. 07-11/1528 din 14 ianuarie 2020, la care a fost anexată copia extrasului din Hotărârea Comisiei pentru privatizarea fondului de locuinţe ***** din *****. La fel, prin acest răspuns Direcţia generală economie, reforme şi relaţii patrimoniale a comunicat că contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinţei în proprietate privată în privinţa apartamentului ***** din strada *****, municipiul Chişinău nu a fost eliberat, deoarece nu a fost achitat costul apartamentului supus privatizării.

Conform extrasului din hotărârea Comisiei pentru privatizarea fondului de locuinţe ***** din *****, la privatizarea apartamentul *****, situat în municipiul Chişinău, strada ***** au participat trei persoane, şi anume: soţul ei *****, ea Svetlana Duda şi fiul lor *****. La fel, din acest extras rezultă că urma să fie achitată suma de 604,82 lei la contul IBAN MD81TRPDAK415240A14268AA şi impozitul privat în mărime de 6,05 lei la contul IBAN MD93TRGDAK11331201500000.

La ***** soţul ei, ***** a decedat. În dosarul de privatizare soţul decedat figurează ca chiriaş principal al locuinţei, compusă din apartamentul *****, situat în municipiul Chişinău, strada *****, cu care, după achitarea costului apartamentului supus privatizării, trebuia să fie încheiat contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinţei în proprietate privată. Pentru a fi finalizată procedura de privatizare a locuinţei noastre, ea cu feciorul ***** s-au adresat în instanţa de judecată cu cerere privind constatarea faptului acceptării a succesiunii, deschise după decesul lui *****. Prin hotărârea Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 06 decembrie 2021 a fost constatat faptul acceptării de către ei, moştenitorii legali Svetlana Duda şi ***** a succesiunii, deschise după decesul lui *****, decedat la *****. În baza hotărârii Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 06 decembrie 2021, notarul Diana Zgardan a deschis procedura succesorală după decesul soţului şi i-a eliberat Certificatul de calitate de moştenitor***** din *****.

Indică reclamanta că având calitate de moştenitor la data de 05 aprilie 2022 a primit de la Comisia municipală de privatizare a fondului de locuinţe conturile bancare pe care urma să fie achitate costul apartamentului supus privatizării în sumă de 604,82 lei şi impozitul privat în sumă de 6,05 lei. În aceleiaşi zi a achitat costul apartamentului supus privatizării şi impozitul privat, fapt confirmat prin bonurile de plată de încasare a numerarului *****, eliberate de B.C. „Moldindconbanc” S.A. La ***** fiul ei ***** i-a eliberat o declaraţie, autentificată notarial, prin care a dat acordul său la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, transmitere primire a locuinţei în proprietate privată cu ea.

Conform informaţiei de pe pagina-web a Primăriei Chişinău, după publicarea pe site-ul Primăriei a deciziilor Comisiei municipale de privatizare a fondului de locuinţe, în biroul nr. 10 cetăţenii primesc extrasul din hotărâre şi conturile pentru achitarea costului stabilit de Comisie şi impozitul privat. La prezentarea bonului de plată, în termen de 15 zile, se perfectează contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinţei în proprietate privată.

Semnarea şi eliberarea contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinţei în proprietate privată se efectuează după confirmarea achitării de către Ministerul Finanţelor.

La 12 mai 2022 s-a adresat către Comisia municipală de privatizare a fondului de locuinţe a nsiliului municipal Chişinău cu cererea prin care a solicitat să fie perfectat contractul de vânzare-cumpărare, transmitere primire a locuinţei în proprietate privată în privinţa apartamentului *****, situat în municipiul Chişinău, strada *****, costul

de privatizare al căruia a fost achitat de către ea la 05 aprilie 2022. La fel, a solicitat să fie inclusă în acest contract în calitate de cumpărător în locul chiriaşului decedat. La cerere a anexat copia certificatului de deces pe numele lui *****, copia certificatul de calitate de moştenitor***** din *****, copiile bonurilor de plată din 05 aprilie 2022, eliberate de BC „Moldindconbank" S.A. privind achitarea costului locuinţei privatizate şi impozitului privat, copia declaraţiei fiului *****, *****din ***** privind acordul la încheierea contractului cu ea.

Prin răspunsul nr. 09-11/05-2369 din 16 mai 2022 la cererea prealabilă Direcţia generală economie, comerţ şi turism a înştiinţat-o, că cererea privind perfectarea contractului de vânzare-cumpărare, transmitere primire a locuinţei în proprietate privată a fost examinată şi se respinge, pe motiv, că chiriaşul principal ***** a decedat după adoptarea hotărârii Comisiei pentru privatizarea fondului de locuinţe ***** din ***** şi în cazul dat nu poate fi aplicat art. 11 alin. (6) al Legii privatizării fondului de locuinţe. La fel, prin această scrisoare informativă Direcţia generală economie, comerţ şi turism i-a recomandat să înaintezi acţiune în instanţa de judecată privind constatarea dreptului de proprietate în baza hotărârii comisiei pentru privatizarea fondului de locuinţe şi recunoaşterea dreptului de proprietate în ordine succesorală cu intabularea dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile.

Consideră, că refuzul Direcţiei generale economie, comerţ și turism să perfecteze contractul de vânzare-cumpărare, transmitere primire a locuinţei în proprietate privată este vădit neîntemeiat si lipsit de suport juridic pe următoare motive.

Conform informaţiei publicată pe pagina-web a Primăriei municipiul Chişinău, procedura pivatizării locuinţei constă din următoarele etape:

- emiterea de către Comisia municipală de privatizare a fondului de locuinţe a hotărârii privind transmiterea locuinţei (cu plata sau fără plată) în proprietatea chiriaşului şi membrilor familiei lui;
- eliberarea chiriaşului extrasului din hotărârea Comisiei municipale de privatizare a fondului de locuinţe şi conturilor bancare pentru achitarea costului locuinţei privatizate şi impozitului privat;
- prezentarea de către chiriaş a bonurilor de plată privind achitarea costului locuinţei privatizate şi impozitului privat;
- perfectarea de către Comisia municipală de privatizare a fondului de locuinţe a contractului de vânzare-cumpărare, transmitere primire a locuinţei în proprietate privată;
- confirmarea de către Ministerul Finanţelor-Trezoreria de Stat achitării costului locuinţei şi impozitului privat;
- semnarea de către reprezentantul Direcţiei generală economie, comerţ şi turism a contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinţei în proprietate privată cu eliberarea acestui contract chiriaşului;
- eliberarea de către Direcţia generală economie, comerţ şi turism a certificatului privind participarea în privatizare;

- înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra locuinţei privatizate pe numele chiriaşului şi a membrilor familiei lui, care au participat la privatizare, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinţei în proprietate privată şi a certificatului privind participarea în privatizarea.

Consideră reclamanta că procesul privatizării apartamentul *****, situat în municipiul Chişinău, strada *****, nu este finalizat, deoarece Comisia municipală de privatizare a fondului de locuinţe nu a perfectat şi nu i-a eliberat Contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinţei în proprietate privată şi Certificatul privind participanţii la privatizare, documente care servesc temei pentru intabularea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra locuinţei privatizate.

Faptul că chiriaşul principal a decedat după emiterea hotărârii comisiei de privatizare nu poate servi temei legal pentru respingerea cererii privind perfectarea contractului cu includerea ei în acest contract în calitate de cumpărător în locul chiriaşului decedat.

Indică că conform art. 11 alin. (6) al Legii privatizării fondului de locuinţe, nr. 1324 din 10 martie 1993, comisia decide pozitiv privatizarea locuinţei în condiţiile iniţiale la momentul depunerii cererii şi în cazul când unul din membrii familiei a decedat în decursul examinării documentelor prezentate la comisie. Dacă în decursul examinării documentelor prezentate pentru privatizare a decedat chiriaşul, contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinţei se încheie cu un alt membru adult al familiei care trăieşte în această locuinţă cu consimţământul în scris al celorlalţi membri adulţi.

Menţionează că prin această normă se garantează dreptul de proprietate participanţilor privatizării asupra locuinţei privatizate în cazul, când unul dintre ei a decedat până la eliberarea documentelor titulare. Astfel, prin acest articol se interzice excluderea din procesul privatizării a participanţilor privatizării, care au decedat în decursul examinării documentelor prezentate la comisie. Dreptul de proprietate al participanţilor decedaţi se înregistrează în Registrul bunurilor imobile în temeiul certificatului privind participarea la privatizare, care se eliberează de către Comisie după perfectarea contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinţei în proprietate privată. Totodată, prin această normă este prevăzut că în cazul decesului chiriaşului principal până încheierea contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinţei în proprietate privată, se permite încheierea acestui contract cu un alt membru adult al familiei chiriaşului principal, care trăieşte în această locuinţă, cu consimţământul în scris al celorlalţi membri adulţi. În acelaşi timp dreptul de proprietate a chiriaşului principal, care a decedat până la finalizarea procedurii de privatizare, se păstrează şi urmează să fie intabulat în Registrul bunurilor imobile în temeiul certificatului privind participarea la privatizare.

Reieşind din cele menţionate, consideră că Direcţia generală economie, comerţ şi turism, incorect a interpretat dispoziţia art. 11 alin. (6) al Legii privatizării fondului de locuinţe, declarând că contractul poate să fie încheiat cu un alt membru adult al familiei a chiriaşului principal, numai în cazul, când chiriaşul principal a decedat până la emiterea hotărârii comisiei de privatizare.

Ce se referă la poziţia Direcţiei generale economie, comerţ şi turism de a rezolva această problemă pe calea înaintării acţiunii în instanţa de judecată privind constatarea/recunoaştere dreptului de proprietate asupra locuinţei privatizate, consideră reclamanta că această poziţie a Direcţiei este greşită. Conform legislaţiei naţională, acţiunea în instanţa de judecată se înaintează în procedură contencioasă, când există un litigiu în privinţa locuinţei supusă privatizării între coparticipanţii privatizării, moştenitorii participanţilor decedaţi sau alte persoane interesate. În privinţa apartamentului *****, situat în municipiul Chişinău, strada ***** nu sânt litigii. Unica problema constă în aceea, că în Registrul bunurilor imobile lipseşte intabularea dreptului de proprietate asupra apartamentului lor, care a fost privatizat de către familia ei în temeiul Hotărârii Comisiei pentru privatizarea fondului de locuinţe ***** din *****. Întabularea poate fi solicitată la organul cadastral numai la prezentarea de către participanţii privatizării a Contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinţei în proprietate privată şi a Certificatului privind participarea la privatizare. Aceste documente se eliberează participanţilor privatizării de către Comisia municipală de privatizare a fondului de locuinţe a Consiliului municipal Chişinău, care se subordonează Direcţiei generale economie, comerţ şi turism.

Indică reclamanta Duda Svetlana prevederile art. 12 alin. (1) al Legii privatizării fondului de locuinţe, art. 39 alin. (2) al Legii cadastrului bunurilor imobile, nr. 1543 din 25 februarie 1998, și indică că din motivul că nu i-a fost eliberat titlu de proprietate pe apartamentul privatizat, ea şi feciorul ***** nu-și pot realiza în volum deplin dreptul de proprietate asupra acestui apartament şi dreptul de moştenire asupra cotei-părţi, ce aparţinea defunctului Duda Oleg în acest apartament. Unica ieşire pentru a rezolva această problemă este adresarea în instanţa de contencios administrativ cu acţiune privind obligarea Direcţiei generală economie, comerţ şi turism să perfecteze Contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinţei în proprietate privată în privinţa apartamentului *****, situat în municipiul Chişinău, strada *****, cu includerea ei în acest contract în calitate de „Cumpărător” în locul chiriaşului decedat *****.

Deoarece litigiului în privinţa perfectării documentului titular nu poate fi rezolvat pe cale amiabilă, fapt ce se confirmă prin răspunsul pârâtei nr. 09-11/05-2369 din 16 mai 2022 la cererea prealabilă din 12 mai 2022 pentru apărarea drepturilor sale s-a adresat în instanţa de contencios administrativ cu acțiunea în speță.

Cere reclamanta Svetlana Duda să fie obligată Direcţia generală economie, comerţ şi turism să perfecteze Contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a

locuinţei în proprietate privată în privinţa apartamentului *****, situat în municipiul Chişinău, strada *****, cu includerea ei în acest contract în calitate de „Cumpărător” în locul chiriaşului decedat *****.

Direcţia generală economie, comerţ şi turism a Consiliului municipal Chișinău a depus referință la acțiune. În motivarea referinței indică că a examinat cererea reclamantei şi comunică că în rezultatul verificării bazei de date din cadrul Sistemului Informaţional „Privatizarea locuinţelor” s-a stabilit că Comisia municipală de privatizare a fondului locativ din municipiul Chişinău la data de ***** a adoptat Hotărârea ***** prin care a dispus transmiterea în proprietate privată a apartamentului ***** din strada *****, municipiul Chişinău, pe numele chiriaşului principal ***** (născut la *****).

Menţionează că conform prevederilor art. 2 al Legii privatizării fondului de locuinţe, nr. 1324-XII din 10 martie 1993 (cu modificările şi completările ulterioare), privatizarea fondului de locuinţe se efectuează pe baza liberului consimţământ, respectându-se principiile echităţii sociale şi protecţiei sociale a cetăţenilor.

Potrivit art. 11 al Legii privatizării fondului de locuinţe, nr. 1324-XII din 10 martie 1993 (cu modificările şi completările ulterioare), cetăţenii care doresc să cumpere sau să primească cu titlu gratuit locuinţa în proprietate privată depun cereri scrise la organele abilitate, prezentând setul de documente, ce le certifică dreptul de a dobândi în proprietate locuinţa de stat.

În acest sens, persoanele care doresc să privatizeze apartamentul depun cereri scrise la organele abilitate, prin care îşi exprimă acordul de a dobândi în proprietate privată locuinţa de stat.

Respectiv, ***** şi-a exprimat acordul de voinţă de a dobândi dreptul de proprietate asupra apartamentului ***** de pe strada *****, municipiul Chişinău. Având în vedere că ***** a decedat la data de *****, iar hotărârea comisiei de privatizare ***** a fost adoptată la data de *****, acest caz nu cade sub incidenţa art. 11 alin. (6) al Legii privatizării fondului de locuinţe, când Comisia decide pozitiv privatizarea locuinţei şi în cazul când unul din membrii familiei a decedat în decursul examinării documentelor, deoarece decesul nu a avut loc în decursul examinării documentelor prezentate pentru privatizare, litigiul dat urmează a fi soluţionat pe cale judiciară, în conformitate cu prevederile art. 27 al Legii privatizării fondului de locuinţe.

Remarcă că conform art. 8 al Hotărârii Plenului Judecătoriei Supreme a R.M. Cu privire la unele chestiuni despre aplicarea Legii privatizării fondului de locuinţe de către instanţele judecătoreşti nr. 3 din 30 ianuarie 1996, dacă cetăţeanul care a depus cerere de privatizare şi actele necesare, a decedat până la întocmirea contractului sau legalizarea lui notarială şi înregistrarea la biroul de inventariere tehnică, în cazul apariţiei litigiului privind includerea acestei locuinţe în masa succesorală, se va ține cont de faptul că această circumstanţă de sine stătător nu poate servi drept temei pentru respingerea cerinţelor moştenitorului, dacă testatorul, exprimându-și în timpul

vieţii voinţa de a privatiza încăperea în care locuia, nu şi-a retras cererea. Întrucât din motive ce nu depindeau de el a fost lipsit de posibilitatea de a respecta toate cerinţele de perfectare a actelor pentru privatizare, care nu-i putea fi refuzată.

Conform art. 509 Cod civil, dreptul de proprietate se poate dobândi, în condiţiile legii, prin act juridic, succesiune şi prin hotărâre judecătorească atunci când această este translativă de proprietate.

În cazul dat, defunctul în temeiul Legii privatizării fondului de locuinţe a dobândit prin efectul unui act administrativ dreptul de proprietate asupra locuinţei, corespunzător în baza art. 2162 Cod civil, aceasta reprezintă masa succesorală a acestuia.

În conformitate cu art. 27 al Legii privatizării fondului de locuinţe, litigiile ce ţin de privatizarea fondului de locuinţe se soluţionează pe cale judiciară, consideră oportun a lăsa admisibilitatea acţiunii la discreţia instanţei.

Reprezentantul pârâtei, avocatul Alexandru Vasilachi acțiunea nu a recunoscut și a pledat pentru respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

Audiind explicațiile reprezentantului pârâtei, examinând acțiunea cu actele anexate, referința depusă și documentele dosarului administrativ, stabilind starea de fapt și de drept, instanța de judecată constată că acțiunea este admisibilă, dar neîntemeiată, din următoarele motive.

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

Conform art. 3 Cod administrativ, legislaţia administrativă are drept scop reglementarea procedurii de înfăptuire a activităţii administrative şi a controlului judecătoresc asupra acesteia, în vederea asigurării respectării drepturilor şi a libertăţilor prevăzute de lege ale persoanelor fizice şi juridice, ţinându-se cont de interesul public şi de regulile statului de drept.

Conform art. 6 Cod administrativ, procedura administrativă este activitatea autorităţilor publice cu efect în exterior, îndreptată spre examinarea condiţiilor, pregătirea şi emiterea unui act administrativ individual, spre examinarea condiţiilor, pregătirea şi încheierea unui contract administrativ sau examinarea condiţiilor, 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.

Conform art. art. 18, 19, 20 Cod administrativ, interesul public vizează ordinea de drept, democraţia, garantarea drepturilor şi a libertăţilor persoanelor, precum şi obligaţiile acestora, satisfacerea necesităţilor sociale, realizarea competenţelor autorităţilor publice, funcţionarea lor legală şi în bune condiţii. Cererea prealabilă este instituţia care oferă o cale de soluţionare prejudiciară a litigiilor administrative. 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.

Conform 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.

(3) Autorităţile publice şi instanţele de judecată competente nu pot dispune limitarea exercitării drepturilor şi a libertăţilor persoanelor decât în cazurile şi în condiţiile expres stabilite de lege.

Conform art. 22 Cod administrativ, (1) autorităţile publice şi instanţele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul şi volumul cercetărilor şi nu sunt legate nici de expunerile participanţilor, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

(2) Faptele deja cunoscute autorităţilor publice sau instanţelor de judecată competente, faptele general notorii şi faptele prezumate în virtutea prevederilor legale nu necesită a fi probate, până la proba contrarie.

Referitor la admisibilitatea acțiunii instanța de judecată constată următoarea stare de drept și de fapt.

În conformitate cu art. 207 alin. (1) Cod administrativ, instanţa verifică din oficiu dacă sânt întrunite condiţiile pentru admisibilitatea unei acţiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acţiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs.

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

Conform art. 2 alin. (2) Cod administrativ, anumite aspecte ce ţin de activitatea administrativă privind domenii specifice de activitate pot fi reglementate prin norme legislative speciale derogatorii de la prevederile prezentului cod numai dacă această reglementare este absolut necesară şi nu contravine principiilor prezentului cod.

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

În conformitate cu art. 189 alin. (1) Cod administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ.

În conformitate cu art. 191 alin. alin. (1) Cod administrativ, cu excepţia cazurilor prevăzute la alin. (2) şi (3), judecătoriile soluţionează în fond toate acţiunile în contencios administrativ.

În conformitate cu art. 192 Cod administrativ, (1) pentru examinarea acţiunilor în contencios administrativ la curţile de apel şi la Curtea Supremă de Justiţie se

instituie complete şi/sau colegii specializate de judecători. (2) În judecătorii acţiunile în contencios administrativ se examinează de judecători specializaţi.

În conformitate cu art. 209 alin. (1) Cod administrativ, 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; b) data comunicării sau notificării actului administrativ individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă. Prevederile art. 165 alin. (1) referitoare la nesoluţionarea în termen se aplică corespunzător.

Noţiunea de „act administrativ" este reglementată în legislația națională şi în Rezoluţia (77) 31 Cu privire la protecţia individului faţă de actele autorităţilor administrative, adoptată de Comitetul de Miniştri al Consiliului Europei la 28 septembrie 1997, care statuează că actul administrativ este o manifestare juridică unilaterală de voinţă, cu caracter normativ sau individual, din partea unei autorităţi publice în vederea organizării executării sau executării în concret a legii, actul administrativ desemnează orice măsuri individuale sau decizii luate în cadrul exercitării autorităţii publice, susceptibile de a afecta direct drepturile, libertăţile sau interesele persoanelor fizice sau juridice şi care nu este un act îndeplinit în cadrul exercitării unei funcţii judiciare.

Legea specială nu conține prevederi privind contestarea actelor administrative privind suspendarea din funcției direct în instanța de judecată fără respectarea procedurii prealabile. Astfel, în speță sânt aplicabile prevederile Codului administrativ care stabilesc obligativitatea respectării procedurii prealabile.

Instanța de judecată constată că la data de 17 martie 2022 avocatul Pavel Scrob, în interesele Svetlanei Duda a depus către Direcţia generală economie, comerţ şi turism a Consiliului municipal Chișinău cerere prin care a solicitat finalizarea procesului de privatizare a apartamentului ***** de pe strada ***** din Chișinău (fila 4 din dosarul administrativ).

Prin actul administrativ nr. 09-11/05-1281 din 28 martie 2022 Direcţia generală economie, comerţ şi turism a Consiliului municipal Chișinău a respins solicitarea (filele 5 din dosarul administrativ).

La data de 12 mai 2022 Svetlana Duda a depus cerere prealabilă la Direcţia generală economie, comerţ şi turism a Consiliului municipal Chișinău prin care a solicitat admiterea cererii de finalizare a procesului de privatizare (fila 6 din dosarul administrativ).

Prin actul administrativ nr. 09-11/05-2369 din 16 mai 2022 Direcţia generală economie, comerţ şi turism a Consiliului municipal Chișinău a respins cererea prealabilă (filele 1-2 ale dosarului administrativ).

La data de 13 iunie 2022, în termenul stabilit de lege, reclamanta a depus acțiunea în contencios administrativ împotriva Direcţia generală economie, comerţ şi turism a Consiliului municipal Chișinău privind obligarea la admiterea solicitării.

În conformitate cu art. 191 alin. (1) Cod administrativ, cu excepția cazurilor prevăzute la alin. (2) și (3), judecătoriile soluționează în fond toate acțiunile în contencios administrativ.

În conformitate cu art. 192 alin. (2) Cod administrativ, în judecătorii acţiunile în contencios administrativ se examinează de judecători specializaţi.

Prin hotărârile Consiliului Superior al Magistraturii nr. 555/25 din 27 noiembrie 2018 și nr. 584/27 din 11 decembrie 2018 s-a dispus specializarea sediilor Judecătoriei Chișinău și au fost aprobate listele judecătorilor specializați conform sediilor Judecătoriei Chișinău.

Prin hotărârea Consiliului Superior al Magistraturii nr. 28/3 din 23 ianuarie 2024 s-a dispus specializarea sediilor Judecătoriei Chișinău și au fost aprobate listele judecătorilor specializați după cum urmează:

- în materie penală (cauze penale, contravenționale și ce ține de activitatea judecătorului de instrucție) – sediile Buiucani și Ciocana.
- în materie civilă (cauze civile, contencios administrativ și insolvabilitate) – sediile Centru, Râşcani și Botanica (central).

În conformitate cu art. 207 alin. (1) Cod administrativ, instanţa verifică din oficiu dacă sânt întrunite condiţiile pentru admisibilitatea unei acţiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acţiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs.

În privința competenței instanței de judecată la examinarea acțiunii în contenciosul administrativ se constată că competența în conformitate cu prevederile art. 191 alin. (1) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ revine Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani), deoarece pârâta își are sediul în municipiul Chișinău.

Prin urmare acțiunea este depusă cu respectarea prevederilor art. 191 alin. (1), art. 192 alin. (2) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ.

Din considerentele expuse, instanța de judecată constată că acțiunea este admisibilă.

Referitor la fondul cauzei instanța de judecată constată următoarea stare de fapt și de drept.

Comisia municipală de privatizare a fondului locativ din municipiul Chişinău la data de ***** a emis Hotărârea ***** prin care a dispus transmiterea în proprietate privată a apartamentului ***** din strada *****, municipiul Chişinău, pe numele chiriaşului principal ***** (născut la *****).

Contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinţei în proprietate privată în privinţa apartamentului ***** din strada *****, municipiul Chişinău nu a fost eliberat, deoarece nu a fost achitat costul apartamentului supus privatizării.

Conform extrasului din hotărârea Comisiei pentru privatizarea fondului de locuinţe ***** din *****, la privatizarea apartamentul *****, situat în municipiul Chişinău, strada ***** au participat trei persoane, şi anume: chiriaşul principal *****, soția Svetlana Duda şi fiul *****. Din extras rezultă că urma să fie achitată suma de

604,82 lei la contul IBAN MD81TRPDAK415240A14268AA şi impozitul privat în mărime de 6,05 lei la contul IBAN MD93TRGDAK11331201500000.

La ***** chiriașul principal ***** a decedat. În dosarul de privatizare figurează ca chiriaş principal al locuinţei, compusă din apartamentul *****, situat în municipiul Chişinău, strada *****, cu care, după achitarea costului apartamentului supus privatizării, trebuia să fie încheiat contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinţei în proprietate privată.

La data de 05 aprilie 2022 reclamanta Svetlana Duda a primit de la Comisia municipală de privatizare a fondului de locuinţe conturile bancare pe care urma să fie achitate costul apartamentului supus privatizării în sumă de 604,82 lei şi impozitul privat în sumă de 6,05 lei. În aceleiaşi zi a achitat costul apartamentului supus privatizării şi impozitul privat, fapt confirmat prin bonurile de plată de încasare a numerarului *****, eliberate de B.C. „Moldindconbanc" S.A. La ***** fiul ei ***** i-a eliberat o declaraţie, autentificată notarial, prin care și-a dat acordul la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, transmitere primire a locuinţei în proprietate privată cu reclamanta Svetlana Duda.

La data de 17 martie 2022 avocatul Pavel Scrob, în interesele Svetlanei Duda a depus către Direcţia generală economie, comerţ şi turism a Consiliului municipal Chișinău cerere prin care a solicitat finalizarea procesului de privatizare a apartamentului ***** de pe strada ***** din Chișinău.

Prin actul administrativ nr. 09-11/05-1281 din 28 martie 2022 Direcţia generală economie, comerţ şi turism a Consiliului municipal Chișinău a respins solicitarea.

La data de 12 mai 2022 Svetlana Duda a depus cerere prealabilă la Direcţia generală economie, comerţ şi turism a Consiliului municipal Chișinău prin care a solicitat admiterea cererii de finalizare a procesului de privatizare, să fie perfectat contractul de vânzare-cumpărare, transmitere primire a locuinţei în proprietate privată în privinţa apartamentului *****, situat în municipiul Chişinău, strada *****, costul de privatizare al căruia a fost achitat de către ea la 05 aprilie 2022. La fel, a solicitat să fie inclusă în acest contract în calitate de cumpărător în locul chiriaşului principal decedat. La cerere a anexat copia certificatului de deces pe numele lui *****, copia certificatul de calitate de moştenitor***** din *****, copiile bonurilor de plată din 05 aprilie 2022, eliberate de BC „Moldindconbank" S.A. privind achitarea costului locuinţei privatizate şi impozitului privat, copia declaraţiei fiului *****, *****din ***** privind acordul la încheierea contractului cu ea.

Prin actul administrativ nr. 09-11/05-2369 din 16 mai 2022 Direcţia generală economie, comerţ şi turism a Consiliului municipal Chișinău a respins cererea prealabilă. Direcţia generală economie, comerţ şi turism a înştiinţat-o că cererea privind perfectarea contractului de vânzare-cumpărare, transmitere primire a locuinţei în proprietate privată a fost examinată şi se respinge, pe motiv, că chiriaşul principal ***** a decedat după adoptarea hotărârii Comisiei pentru privatizarea fondului de locuinţe ***** din ***** şi în cazul dat nu poate fi aplicat art. 11 alin. (6) al Legii

privatizării fondului de locuinţe. La fel, Direcţia generală economie, comerţ şi turism i-a recomandat să înaintezi acţiune în instanţa de judecată privind constatarea dreptului de proprietate în baza hotărârii comisiei pentru privatizarea fondului de locuinţe şi recunoaşterea dreptului de proprietate în ordine succesorală cu intabularea dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile.

Conform art. 2 al Legii privatizării fondului de locuinţe, nr. 1324-XII din 10 martie 1993, privatizarea fondului de locuinţe se efectuează pe baza liberului consimţământ, respectându-se principiile echităţii sociale şi protecţiei sociale a cetăţenilor.

Conform art. 4 al Legii privatizării fondului de locuinţe, nr. 1324-XII din 10 martie 1993 (1) organele abilitate cu dreptul de a efectua privatizarea fondului de locuinţe, denumite în continuare organe abilitate, sânt:

a) consiliile municipale Chişinău şi Bălţi;

b) organul abilitat al Comitetului executiv al unităţii teritoriale autonome Găgăuzia - pe teritoriul Găgăuziei;

c) consiliile raionale - în celelalte localităţi ale republicii.

(2) Organele abilitate, de comun acord cu autorităţile administraţiei publice locale, desemnează comisiile pentru privatizarea fondului de locuinţe. Aceste comisii includ reprezentanţi ai organelor abilitate, ai autorităţilor administraţiei publice locale, financiare şi de exploatare a locuinţelor, ai direcţiei de arhitectură, ai organului de supraveghere antiincendiară, staţiei sanitaro-epidemiologice, biroului teritorial de inventariere tehnică, iar în cazul vânzării sau transmiterii, cu titlu gratuit, a locuinţelor din fondul departamental sau public include şi reprezentanţi ai întreprinderilor, asociaţiilor, instituţiilor, organizaţiilor respective şi ai comitetelor lor sindicale.

Conform art. 2 al Legii privatizării fondului de locuinţe, nr. 1324-XII din 10 martie 1993, (1) cetăţenii care doresc să cumpere sau să primească cu titlu gratuit locuinţa în proprietate privată depun cereri scrise la organele abilitate, care sînt obligate ca, în termen de două luni de la data înregistrării cererii, să stabilească, prin intermediul comisiilor de privatizare a fondului de locuinţe, costul locuinţei şi să adopte hotărârea respectivă.

(2) Costul locuinţelor se stabileşte în baza datelor inventarierii fondului de locuinţe, înregistrate la birourile teritoriale de inventariere tehnică, la organizaţiile de exploatare a locuinţelor şi la unităţile care au la balanţă fond de locuinţe, la data efectuării calculelor, cu aplicarea coeficienţilor de indexare a valorii iniţiale a fondului de locuinţe în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr.118 din 5 martie 1993.

(3) Încăperile construite adăugător trebuie să fie legiferate pînă la prezentarea documentelor la comisie. Costul încăperilor construite adăugător din cont propriu nu se include în costul locuinţei.

(4) Decizia pozitivă a comisiei este un temei pentru pregătirea proiectului de contract vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinţei în proprietate privată şi

pentru încunoştinţarea proprietarului locuinţei la data încheierii contractului (autorităţile administraţiei publice locale, unitatea respectivă).

(5) Comisia adoptă hotărârea de respingere a privatizării locuinţei în condiţiile alineatului al doilea al articolului 5.

(6) Comisia decide pozitiv privatizarea locuinţei în condiţiile iniţiale la momentul depunerii cererii şi în cazul când unul din membrii familiei a decedat în decursul examinării documentelor prezentate la comisie. Dacă în decursul examinării documentelor prezentate pentru privatizare a decedat chiriaşul, contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinţei se încheie cu un alt membru adult al familiei care trăieşte în această locuinţă cu consimţământul în scris al celorlalţi membri adulţi.

Evaluând starea de fapt și de drept constatate în dezbaterile judecătorești, instanța de judecată constată că pârâta Direcția generală economie, comerț și turism a Consiliului municipal Chișinău legal și întemeiat a refuzat perfectarea Contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată în privința apartamentului ***** de pe strada *****, municipiul Chișinău, cu includerea reclamantei în calitate cumpărător în locul chiriașului decedat *****, deoarece conform prevederilor legale contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinţei se încheie cu un alt membru adult al familiei care trăieşte în această locuinţă cu consimţământul în scris al celorlalţi membri adulţi dacă chiriașul a decedat în decursul examinării documentelor prezentate pentru privatizare. În speță examinarea cererii și documentelor s-a finalizat odată cu emiterea hotărârii Comisiei pentru privatizarea fondului de locuinţe ***** din *****, iar chiriașul principal ***** a decedat peste 15 ani, la data de *****.

Instanța de judecată menționează că reclamanta nu a argumentat și nu a dovedit încălcarea drepturilor sau intereselor prevăzute de lege prin activitatea administrativă a autorității publice pârâte. Prin urmare, legalitatea refuzului contestat nu a fost răsturnată.

Astfel, în virtutea sarcinii probațiunii puse pe seama reclamantei Svetlana Duda, în conformitate cu art. 93 Cod administrativ, aceasta a eșuat să demonstreze că activitatea administrativă desfășurată de pârâtă este ilegală și neîntemeiată. Or, raționamentele autorității publice au ca bază prevederi legale și înscrisuri probatorii concludente și plauzibile, pe când argumentele reclamantei sunt formale, declarative și neîntemeiate.

Astfel, analizând argumentele invocate de reclamantă în raport cu circumstanțele de fapt ale speței și normele aplicabile speței, instanța conchide că activitatea administrativă efectuată de către pârâtă este una legală și întemeiată.

În context, instanța de judecată conchide că circumstanțele indicate în acțiune nu își găsesc confirmare prin prisma cadrului normativ în vigoare la data desfășurării activității administrative, prin urmare argumentele reclamantei nu au suport juridic.

Ținând cont de Avizul nr. 11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei, din care rezultă că motivarea hotărârii nu trebuie înțeleasă ca necesitând un răspuns la fiecare argument invocat, instanța nu se expune asupra fiecărui argument invocat de participanții la proces. Or, potrivit jurisprudenței Curții Europene, pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea trebuie să evidențieze că judecătorul a examinat chestiunile esențiale prezentate și nu trebuie interpretată ca impunând un răspuns detaliat la fiecare argument.

Din considerentele expuse, în conformitate cu art. 224 alin. (1) lit. f) Cod administrativ, instanța de judecată respinge cererea de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată.

În conformitate cu art. art. 195, 224 alin. (1) lit. f), 231, 232 Cod administrativ, art. art. 236-240 Cod de procedură civilă, instanța de judecată

h o t ă r ă ş t e

Se respinge ca neîntemeiată acțiunea depusă de Svetlana Duda împotriva Direcției generale economie, comerț și turism a Consiliului municipal Chișinău privind obligarea la perfectarea Contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată în privința apartamentului ***** de pe strada *****, municipiul Chișinău, cu includerea ei în calitate cumpărător în locul chiriașului decedat *****.

Hotărârea este cu drept de apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Râşcani).

Președintele ședinței,
judecătorul Viorica Dodon