Dosarul nr. 3-41/2021
2-21003288-12-3-11012021

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

Dispozitivul hotărârii pronunţat public la 22.06.2023 în mun.Chişinău
Hotărârea integrală întocmită la 24.07.2023

22.06.2023 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Rîşcani)
Instanța compusă din :
Preşedintele şedinţei, judecător specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ Igor Barbacaru
Grefier Versavia Șumilin

examinînd în ședință publică, acțiunea de contencios administrativ înaintată de către Partidul Politic „Partidul Nostru” împotriva Primăriei mun. Chișinău, Consiliul municipal Chișinău, cu privire la anularea actului administrativ, obligarea emiterii actului administrativ favorabil solicitat,

c o n s t a t ă:

La 11.01.2021, Partidul Politic „Partidul Nostru” a înaintat la Judecătoria Chișinău (sediul Râșcani) acțiune de contencios administrativ împotriva Consiliului mun. Chișinău solicitând :

- Anularea refuzului Consiliului mun. Chișinău de a permite privatizarea de către Partidul Politic „Partidul Nostru” a încăperilor nelocuibile, amplasate în mun. *****, lit. *****, cu suprafața de 462,3 m.p., și anume refuzul nr. 07-11/538 din 13.10.2020 și răspunsul nr. 07-11/538 din 03.12.2020;
- Obligarea Consiliului mun. Chișinău să emită o Decizie prin care să permită privatizarea de către reclamant a încăperilor nelocuibile, amplasate în mun. *****, lit. *****, cu suprafața de 462,3 m.p.

În motivarea acțiunii s-a menționat că, la 10.11.2020 reprezentantul PP „Partidul Nostru” a adresat o cerere prealabilă Primăriei mun. Chișinău, solicitând anularea refuzului de privatizare a încăperilor nelocuibile, amplasate în mun. *****, lit. *****, cu suprafața de 462,3 m.p. Răspunsul la cererea prealabilă semnat de către șeful Direcției generale, Roman Vitiuc, a fost recepționat la data de 07.12.2020. În motivarea refuzului de a da curs solicitării din cererea prealabilă, s-a menționat că PP „Partidul Nostru” a solicitat prin cerere examinarea încăperilor nelocuibile de pe adresa sus-indicată, în rezultat, Comisia de examinare a constatat că aceste construcții sunt în stare de distrugere și nu sunt folosite potrivit destinației. Ca urmare a fost perfectat actul de examinare a încăperilor nelocuibile, unde au fost reflectate rezultatele examinării încăperilor din str. *****. Totodată în cadrul ședinței Consiliului mun. Chișinău în decizia nr. 17/8 din 06.10.2020 „Cu privire la încadrarea în domeniul public al patrimoniului public al municipiului Chișinău a unor bunuri imobile (construcții și încăperi izolate)”, încăperile din str. *****, lit. ***** cu suprafața de 462,3 m.p. sub nr. 45 - au fost incluse în lista bunurilor nepasibile privatizării. Prin urmare cerința înaintată de reclamant, cu privire la anularea refuzului privatizării încăperilor nelocuibile din str. ***** potrivit pârâtului nu poate fi satisfăcută.

Consideră refuzul nr. 07-11/538 din 03.12.2020 și răspunsul nr. 07-11/538 din 13.10.2020 prin care s-a refuzat în cerința reclamantului de a privatiza încăperile nelocuibile din str. *****, lit. *****, ca fiind neîntemeiate și ilegale, pasibile de a fi anulate de către instanța de judecată, din motivele ce urmează :

La 06.05.2020 reprezentantul PP „Partidul Nostru" a adresat Consiliului mun. Chișinău cerere cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile din str. *****.

La 21.10.2020 recepționând răspunsul nr. 07-11/538 din 13.10.2020 semnat de șeful Direcției Generale Economie, Comerț și Turism, prin care au fost informați despre rezultatul examinării cererii din 06.05.2020, a aflat despre decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 17/8 din 06.10.2020.

Potrivit deciziei nr. 17/8 din 06.10.2020 „Cu privire la încadrarea în domeniul public al patrimoniului public al municipiului Chișinău a unor bunuri imobile (construcții și încăperi izolate)" imobilul din str. *****, lit. *****, cu suprafața de 462,3 m.p. este inclus sub nr. 45 în lista bunurilor imobile nepasibile privatizării. Reieșind din cele expuse, privatizarea imobilului din str. ***** nu este posibilă.

Consideră ilegal și neîntemeiat refuzul de a permite privatizarea imobilului închiriat, din următoarele motive:

La 01.03.2018, a fost încheiat contractul de locațiune dintre Consiliul municipal, în calitate de „Locator" și Partidul Politic „Partidul Nostru" în calitate de „Locatar". Potrivit contractului, în baza deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 11/14 din 31.10.2017 și deciziei Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al CSJ din 11.10.2017, Locatarul a luat în chirie încăperile nr. 1-10, 7a, 9a, 12-19, 18a, 23, 24, 28, 30, 31, 32, lit. A; nr. 1-18, 4a lit. B; NR. 1-3 lit. C și lit. 6, cu suprafața 462,3 m2, situată pe adresa str. *****, cu destinația încăperilor nelocuibile, pentru amplasarea unui sediu. Contractul de locațiune nu prevede clauza care interzice privatizarea, nu are condiție „fără drept de privatizare".

Conform actului de predare primire a încăperilor nelocuibile, anexă la contractul din 01.03.2018 se stabilește că încăperile nelocuibile date în locațiune necesită reparație, fiind în stare neutilizabilă conform destinației contractului de locațiune. La momentul predării primirii bunurilor în locațiune încăperile nelocuibile nu erau formate ca bunuri imobile, nefiind înregistrate în Registrul bunurilor imobile, aceasta fiind obligația Primăriei mun. Chișinău, reieșind din prevederile Legii cu privire la delimitarea proprietății publice. Pentru efectuarea reparației și a putea beneficia de bunuri, Legea privind autorizarea lucrărilor de construcție stabilește obligația obținerii certificatului de urbanism și autorizației de construire. Pentru a obține aceste acte bunurile trebuie să fie identificate prin înregistrarea lor în Registrul bunurilor imobile. La nenumăratele adresări ale Locatarului pentru înregistrarea bunurilor, primăria a pus pe seama Locatarului elaborarea actelor necesare.

Conform Hotărârii de Guvern nr. 468 din 25.03.2008 cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune, pct. 5 al Regulamentului stipulează că : Locatarii care dețin în locațiune încăperi nelocuibile proprietate publică și doresc să le cumpere depun cereri la (...) autoritățile publice locale. În caz de expirare a termenului de valabilitate a contractului de locațiune la cel mult 30 de zile după depunerea cererii, Comisia examinează documentele prezentate. Potrivit pct. 3 din Regulament, nu sunt pasibile de privatizare : a) încăperi nelocuibile în care sunt amplasate autorități publice (...); b) bunuri imobile care constituie patrimoniu cultural național (...) c) bunurile imobile în a căror privință sunt adoptate decizii de demolare; d) încăperile amplasate pe traseele rețelelor inginerești, în pasajele subterane pentru pietoni și în alte locuri de uz comun; e) încăperile în care sunt amplasate noduri ale rețelelor inginerești; f) încăperile a căror cost a fost inclus în costul altor bunuri care se privatizează; g) încăperile care se transmit în locațiune fără drept de privatizare.

Concluzionează că încăperile date în locațiune Locatarului nu sunt incluse în lista imobilelor care nu pot fi privatizate. Coroborând prevederile Hotărârii de Guvern nr. 468 din 25.03.2008 cu art. 13 al Legii privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr. 121 - XVI din 04.05.2007, încăperile date în Locațiune reclamantului, nu fac parte din lista bunurilor nepasibile privatizării.

Prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 17/8 din 06.10.2020 s-a decis includerea în lista bunurilor proprietate publică a mun. Chișinău din domeniul public (....) pct. 45 a clădirilor din str. ***** lit. *****, cu suprafața de 462,3 m.p.. Contrar deciziei menționate, prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 7/19-10 din 18.10.2018 s-a dispus „se stabilește dreptul de proprietate municipală ”domeniul privat” al mun. Chișinău asupra terenului cu suprafața de 0,1023 ha din str. *****, nr. cadastral *****”. Prin decizia respectivă s-a dispus înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a mun. Chișinău asupra terenului specificat și operarea modificărilor în documentele cadastrale privind terenurile formate anterior. Prin urmare, dacă prin decizia nr. 7/19-10 din 2018 terenul menționat a fost inclus în categoria domeniului privat al proprietății municipale, clădirile și încăperile izolate la fel făceau parte din aceeași categorie, acest fapt demonstrându-se/fiind constatat prin prevederile contractuale, contract nr. 2/18/001 din 01.03.2018.

Totodată contrar prevederilor Hotărârii de Guvern nr. 63 din 11.02.2019 de aprobare a Regulamentului privind modul de delimitare a bunurilor proprietate publică nu a fost respectată procedura de stabilire a domeniului bunurilor imobile de către pârât.

Relevă că potrivit contractului de locațiune din 01.03.2018, încăperile din str. *****, au fost transmise în locațiune pentru folosirea lor ca sediu al Partidului Politic „Partidul Nostru”. În acest sens, Primăria mun. Chișinău s-a obligat să acorde partidului, PȚDCM (predecesor al partidului „Partidul Nostru”) în condiții de arendă un local pentru a fi folosit ca sediu pentru partid, fiind încheiată o tranzacție de împăcare, omologată prin decizia Curții de Apel Economică din 09.12.2004, decizie irevocabilă. Încăperile nelocuibile transmise cu drept de locațiune, în stare foarte rea, nu au putut fi folosite conform destinației, Locatarul achitând un preț considerabil pentru închirierea acestora, cu scopul întreprinderii tuturor măsurilor pentru privatizarea încăperilor și pentru reconstrucția acestora, pentru a fi folosite potrivit destinației.

Astfel, la data de 06.05.2020 prin cererea nr. 07-11/538, Locatarul a solicitat privatizarea încăperilor nelocuibile, iar comisia de la primărie a efectuat inspectarea la fața locului, întocmind actul de examinare a încăperilor nelocuibile solicitat spre privatizare la 25.09.2020.

Prin urmare, cererea depusă la privatizare, a precedat Decizia nr. 17/8 din 06.10.2020 de includere a încăperilor nominalizate în lista celor nepasibile privatizării, iar efectele acestei decizii nu pot avea caracter retroactiv și ne se răsfrâng asupra dreptului locatarului care a apărut din momentul semnării contractului de locațiune.

Despre dreptul vătămat prin emiterea actului administrativ defavorabil - răspunsul nr. 07-11/538 din 13.10.2020 și răspunsul nr. 07-11/538 din 03.12.2020.

Drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă, art. 17 Cod administrativ, în cazul refuzului emis de autoritatea publică de a permite reclamantului privatizarea încăperilor nelocuibile din str. *****, i se aduce atingere dreptului la proprietate și totodată refuzurile contestate încalcă principiul securității raporturilor juridice.

La 11.01.2021, Partidul Politic „Partidul Nostru”, a înaintat la Judecătoria Chișinău (sediul Râșcani) acțiune de contencios administrativ împotriva Consiliului mun. Chișinău, solicitând :

1. Anularea în parte a deciziei Consiliului mun. Chişinău nr. 17/8 din 06.10.2005, în partea pct.

45, prin care au fost incluse clădirile din str. *****, lit. *****, în lista bunurilor din domeniul public al patrimoniului public al municipiului Chişinău.

În motivarea acțiunii s-a invocat că, la 21.10.2020 recepţionând răspunsul nr. 07-11/538 din 13.10.2020 semnat de şeful Direcţiei Generale Economie, Comerţ şi Turism, prin care a fost informat despre rezultatul examinării cererii din 06.05.2020 a aflat despre decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 17/8 din 06.10.2020. Potrivit deciziei nr. 17/8 din 06.10.2020 „Cu privire la încadrarea în domeniul public al patrimoniului public al municipiului Chişinău a unor bunuri imobile (construcţii şi încăperi izolate)" imobilul din str. *****, lit. *****, cu suprafaţa de 462,3 m.p. este inclus sub nr. 45 în lista bunurilor imobile nepasibile privatizării. Reieşind din cele expuse, privatizarea imobilului din str. *****, nu este posibilă.

Referindu-se la decizia nr. 17/8 din 06.10.2020, temeiul de drept rezidă în prevederile art. 14 alin. (2) lit. b), art. 19 alin. (4) şi art. 74 alin. (4) al Legii privind administraţia publică locală, art. 6 alin. (2) pct. 3 lit. b) al Legii privind statutul mun. Chişinău. Motivul declarării bunurilor proprietate publică a municipiului Chişinău, conform anexei la decizie, constituie caracterul inalienabil, imprescriptibil şi insesizabil conferit de lege.

Nefiind de acord cu decizia nr. 17/8 din 06.10.2020 în partea pct. 45, reprezentantul reclamantului s-a adresat cu o cerere prealabilă privind anularea actului administrativ, solicitând totodată şi suspendarea deciziei în partea pct. 45. La 04.12.2020 a fost recepţionat răspunsul la cererea prealabilă, prin care a fost invocată inadmisibilitatea cererii prealabile din motivul neindicării dreptului vătămat prin decizia nr. 17/8 din 06.10.2020.

Consideră decizia nr. 17/8 din 06.10.2020 drept ilegală şi neîntemeiată, pasibilă anulării în partea pct. 45 din următoarele motive:

La 01.03.2018, a fost încheiat contractul de locațiune dintre Consiliul municipal, în calitate de „Locator" şi Partidul Politic „Partidul Nostru" în calitate de „Locatar". Potrivit contractului, în baza deciziei Consiliului municipal Chişinău nr. 11/14 din 31.10.2017 şi deciziei Colegiului civil, comercial şi de contencios administrativ al CSJ din 11.10.2017, Locatarul a luat în chirie încăperile nr. 1-10, 7a, 9a, 12-19, 18a, 23, 24, 28, 30, 31, 32, lit. A; nr. 1-18, 4a lit. B; nr. 1-3 lit. C şi lit. 6, cu suprafaţa 462,3 m.p., situată pe adresa str. *****, cu destinaţia încăperilor nelocuibile, pentru amplasarea unui sediu. Contractul de locaţiune nu prevede clauza care interzice privatizarea, nu are condiţie „fără drept de privatizare". Conform actului de predare primire a încăperilor nelocuibile, anexă la contractul din 01.03.2018 se stabileşte că încăperile nelocuibile date în locaţiune necesită reparaţie, fiind în stare neutilizabilă conform destinaţiei contractului de locaţiune. La momentul predării primirii bunurilor în locaţiune, încăperile nelocuibile nu erau formate ca bunuri imobile, nefiind înregistrate în Registrul bunurilor imobile, aceasta fiind obligaţia Primăriei mun. Chişinău, reieşind din prevederile Legii cu privire la delimitarea proprietăţii publice. Pentru efectuarea reparaţiei şi a putea beneficia de bunuri, Legea privind autorizarea lucrărilor de construcţie, stabileşte obligaţia obţinerii certificatului de urbanism şi autorizaţiei de construire. Pentru a obţine aceste acte, bunurile trebuie să fie identificate prin înregistrarea lor în Registrul bunurilor imobile.

La nenumăratele adresări ale Locatarului pentru înregistrarea bunurilor, primăria a pus pe seama Locatarului elaborarea actelor necesare. Locatarul a pregătit setul de acte şi la data de 06.05.2020 a depus cerere pentru privatizarea încăperilor nelocuibile.

Conform Hotărârii de Guvern nr. 468 din 25.03.2008 cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locaţiune, pct. 5 al Regulamentului stipulează că : Locatarii care deţin în locaţiune încăperi nelocuibile proprietate publică şi doresc să le cumpere depun cereri la (...) autorităţile publice

locale. În caz de expirare a termenului de valabilitate a contractului de locaţiune la cel mult 30 de zile după depunerea cererii, Comisia examinează documentele prezentate. Potrivit pct. 3 din Regulament, nu sunt pasibile de privatizare: a) încăperi nelocuibile în care sunt amplasate autorităţi publice (...); b) bunuri imobile care constituie patrimoniu cultural naţional (...) c) bunurile imobile în a căror privinţă sunt adoptate decizii de demolare; d) încăperile amplasate pe traseele reţelelor inginereşti, în pasajele subterane pentru pietoni şi în alte locuri de uz comun; e) încăperile în care sunt amplasate noduri ale reţelelor inginereşti; f) încăperile a căror cost a fost inclus în costul altor bunuri care se privatizează; g) încăperile care se transmit în locaţiune fără drept de privatizare.

Concluzionează că încăperile date în locaţiune Locatarului nu sunt incluse în lista imobilelor care nu pot fi privatizate. Coroborând prevederile Hotărârii de Guvern nr. 468 din 25.03.2008 cu art. 13 al Legii privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice nr. 121 - XVI din 04.05.2007, încăperile date în Locaţiune nu fac parte din lista bunurilor nepasibile privatizării.

Prin decizia contestată s-a decis includerea în lista bunurilor proprietate publică a mun. Chişinău din domeniul public (....) pct. 45 a clădirilor din str. *****, lit. ***** cu suprafaţa de 462,3 m.p..

Contrar deciziei contestate, decizia Consiliului mun. Chişinău nr. 7/19 - 10 din 18.10.2018 s-a dispus „se stabileşte dreptul de proprietate municipală „domeniul privat" al mun. Chişinău asupra terenului cu suprafaţa de 0,1023 ha din str. *****, nr. cadastral *****". Prin decizia respectivă s-a dispus înregistrarea în Registrul bunurilor mobile a dreptului de proprietate a mun. Chişinău asupra terenului specificat şi operarea modificărilor în documentele cadastrale privind terenurile formate anterior.

Prin urmare dacă prin decizia din 2018 terenul menţionat a fost inclus în categoria domeniului privat al proprietăţii municipale, clădirile şi încăperile izolate la fel făceau parte din aceeaşi categorie, acest fapt demonstrându-se/fiind constatat prin prevederile contractuale, contract nr. 2/18/001 din 01.03.2018.

Totodată contrar prevederilor Hotărârii de Guvern nr. 63 din 11.02.2019 de aprobare a Regulamentului privind modul de delimitare a bunurilor proprietate publică nu a fost respectată procedura de stabilire a domeniului bunurilor imobile.

Potrivit contractului de locaţiune din 01.03.2018, încăperile menţionate au fost transmise în locaţiune pentru folosirea lor ca sediu al Partidului Politic „Partidul Nostru". În acest sens, Primăria mun. Chişinău s-a obligat să acorde partidului, PŢDCM (predecesor al partidului „Partidul Nostru") în condiţii de arendă un local pentru a fi folosit ca sediu pentru partid, fiind încheiată o tranzacţie de împăcare, omologată prin decizia Curţii de Apel Economică din 09.12.2004, decizie irevocabilă.

Încăperile nelocuibile transmise cu drept de locaţiune, în stare foarte rea, nu au putut fi folosite conform destinaţiei, Locatarul achitând un preţ considerabil pentru închirierea acestora, cu scopul întreprinderii tuturor măsurilor pentru privatizarea încăperilor şi pentru reconstrucţia acestora, pentru a fi folosite potrivit destinaţiei.

Astfel, la data de 06.05.2020 prin cererea nr. 07-11/538, Locatarul a solicitat privatizarea încăperilor nelocuibile, iar comisia de la primărie a efectuat inspectarea la faţa locului, întocmind actul de examinare a încăperilor nelocuibile solicitat spre privatizare la 25.09.2020.

Prin urmare, cererea depusă la privatizare a precedat decizia de includere a încăperilor nominalizate în lista celor nepasibile privatizării, iar efectele acestei decizii nu pot avea caracter retroactiv şi nu se răsfrâng asupra dreptului locatarului care a apărut din momentul semnării contractului de locaţiune.

Constată că decizia Consiliului mun. Chişinău nr. 17/8 din 06.10.2020 în partea pct. 45 încalcă dreptul reclamantului la proprietate, care se manifestă prin imposibilitatea de a folosi bunul imobil potrivit destinației.

Pârâtul, Consiliul mun. Chișinău, la 01.02.2021 și 09.04.2021, prin intermediul cancelariei Judecătoriei mun. Chișinău (sediul Râșcani) a înaintat referințe la cererile de chemare în judecată, prin care a solicitat respingerea acestora ca fiind neîntemeiate (f.d. 46, 54)

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) din 10.10.2022, cauzele nominalizate supra au fost conexate într-o singură procedură judiciară.

În ședința de judecată de examinare și soluționare în fond a acțiunii, reprezentantul Partidului Politic „Partidul Nostru", avocatul Ion Cerga, a solicitat admiterea acțiunilor pe motivele de fapt și de drept invocate.

Reprezentantul pârâtului – Primăria mun. Chișinău, Veaceslav Nogai în ședința de judecată a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată.

Audiind poziția participanților la proces, examinînd cererile de chemare în judecată, cercetînd probele anexate la dosar în ansamblu şi interconexiunea lor, studiind normele legii aplicabile, instanţa de judecată conchide că acţiunile deferite judecății urmează a fi admise, din următoarele considerente.

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

Conform art. 10 alin. (1) 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.

Art. 11 alin. (1) Cod administrativ, stabilește că, actele administrative individuale pot fi: a) acte defavorabile – actele care impun destinatarilor lor obligații, sancțiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat; b) acte favorabile – actele care creează destinatarilor săi un beneficiu sau un avantaj de orice fel.

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.

Conform art. 20 Cod Administrativ, dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acțiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanțele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

Conform art.21 Cod Administrativ, 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.

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

Conform art.93 Cod Administrativ, (1) Fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenţia. (2) Prin derogare de la prevederile alin.(1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale.

Conform art.219 Cod Administrativ, (1) Instanţa de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declaraţiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanţi.

Conform art.220 Cod Administrativ, (1) Obţinerea probelor în procedura contenciosului administrativ are loc conform art.87–93.

Materialele cauzei denotă că, în temeiul deciziilor Curții de Apel Economică nr. 2ae-680/2004 din 09.12.2004 și Curții Supreme de Justiție nr. 2r-667/17 din 11.10.2017, precum și deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 11/14 din 31.10.2017, la data de 01.03.2018 între Partidul Politic „Partidul Nostru" în calitate de „Locatar" și viceprimarul mun. Chișinău, Nistor Grozavu în calitate de „Locator" a fost încheiat contractul de locațiune nr. 2/18/001. (f.d. 16)

Obiectul contractului de locațiune – încăperile nr. 1-10, 7a, 9a, 12-19, 18a, 23, 24, 28, 30, 31, 32, lit. A, nr. 1-18, 4a lit. B, nr. 1-3 lit. C și lit. 6, cu suprafața de 462,3 m.p, situate în mun. Chișinău, str. *****, ***** blocurile lit. *****, 6.

Destinația încăperilor – amplasarea sediului Partidului Politic „Partidul Nostru".

Prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 7/19-10 din 18.10.2018 „Despre operarea unor modificări în decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 16/67 din 28.12.2004 „Cu privire la delimitarea terenurilor proprietate public" s-a stabilit dreptul de proprietate municipală (domeniul privat) al mun. Chișinău asupra terenului cu suprafața de 0,1023 ha, din str. *****, numărul cadastral *****. (f.d. 19-20)

La data de 06.10.2020, Consiliul mun. Chișinău emite decizia nr. 17/8 „Cu privire la încadrarea în domeniul public al patrimoniului public al municipiului Chișinău a unor bunuri imobile (construcții și încăperi izolate)". (f.d. 71-73)

Decizia a fost motivată pe nota informativă a Direcției Generale, Economie, Reforme și Relații Patrimoniale nr. 07-06/196 din 09.09.2020, precum și pe prevederile art. 14 alin. (2) lit. b), art. 19 alin. (4), art. 74 din Legea privind administrația publică locală, art. 6 alin. (2) pct. 3 lit. b) din Legea privind statutul municipiului Chișinău.

Prin decizia nominalizată supra s-a decis :

1. Se completează lista bunurilor proprietate publică a mun. Chișinău din domeniul public cu lista bunurilor imobile (construcții și încăperi izolate) (conform anexei).

2. Bunurile imobile (construcții și încăperi izolate) specificate în anexa prezentei decizii se declară nepasibile privatizării, în virtutea caracterului lor inalienabil, imprescriptibil și insesizabil conferit de lege.

3. Bunurile imobile (construcții și încăperi izolate) specificate în anexa prezentei decizii, care sunt neutilizate (libere) sau care, ulterior, vor deveni neutilizabile (libere) pot fi transmise doar în locațiune și doar prin licitații organizate conform prevederilor normative în vigoare, cu excepția cazurilor când acestea sunt necesare pentru organizarea activității autorităților administrației publice locale ale mun. Chișinău.

4. Mijloacele financiare obținute din transmiterea în locațiune a bunurilor imobile (construcții și încăperi izolate) specificate în anexa prezentei decizii sunt acumulate la contul bugetului local.

5. Câte un exemplar al prezentei decizii se remite gestionarilor bunurilor imobile, indicate în anexă, pentru încunoștințare și introducere în evidența contabilă a mențiunii privind apartenența bunului imobil gestionat la domeniul public al patrimoniului public al mun. Chișinău.

6. Viceprimarul de ramură al mun. Chișinău (dna Inga Ionesii) va asigura controlul îndeplinirii prezentei decizii.

La pct. 45 din Anexa la decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 17/8 din 06.10.2020 au fost incluse clădirile cu suprafața de 462,3 m.p. din mun. *****, lit. *****. (f.d. 73)

La data de 12.11.2020 reprezentantul Partidului Politic „Partidul Nostru”, avocatul Iulian Pascari a depus la Consiliul mun. Chișinău cerere prealabilă în temeiul căreia a solicitat anularea refuzului de a permite privatizarea încăperilor nelocuibile amplasate în mun. *****. (f.d. 74-75)

Prin răspunsul Direcției Generale Economie, Comerț și Turism nr. 07/11/538 din 13.10.2020 s-a comunicat că, Comisia de examinare a încăperilor nelocuibile a inspectat clădirile din str. *****, închiriate în baza contractului de locațiune nr. 2/18/001 din 01.03.2018. Ca urmare a fost perfectat actul de examinare a încăperilor nelocuibile solicitat spre privatizare din 25.09.2020. În conformitate cu mențiunea din planul de amplasament a construcțiilor și amenajărilor din 19.07.2010, anexele lit. A1, A2, A3, A4, A5, A6 lit. B1, lit. b, lit. C wc lit. 6, din str. ***** sunt construite fără autorizație de construire. În baza deciziei nr. 17/8 din 06.10.2020 „Cu privire la încadrarea în domeniul public al patrimoniului public al municipiului Chișinău a unor bunuri imobile (construcții și încăperi izolate)” din str. *****, lit. *****, cu suprafața de 462,3 m.p., sunt incluse sub nr. 45 în lista bunurilor imobile nepasibile privatizării. Reieșind din cele expuse, privatizarea imobilului din str. ***** nu este posibilă. (f.d. 78-80)

Ca reacție la cererea prealabilă, Direcția Generală Economie, Comerț și Turism a emis răspunsul nr. 07-11/538 din 03.12.2020 și a reiterat poziția expusă în scrisoarea nr. 07/11/538 din 13.10.2020, suplimentar invocându-se despre starea deplorabilă a încăperilor închiriate și neutilizarea conform destinației a unor locuri avariate. (f.d. 10)

La data de 16.11.2020 reprezentantul Partidului Politic „Partidul Nostru”, avocatul Iulian Pascari, a depus la Consiliul mun. Chișinău cerere prealabilă în temeiul căreia a solicitat anularea în parte a actului administrativ defavorabil, decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 17/8 din 06.10.2005, în partea pct. 45, prin care au fost incluse clădirile din str. *****, lit. *****, în lista bunurilor în domeniul public al patrimoniului public al mun. Chișinău. (f.d. 37-39)

Prin răspunsul Primăriei mun. Chișinău nr. 04-120/7159 din 02.12.2020 s-a comunicat că, cererea urmează a fi declarată inadmisibilă, or, potrivit art. 17 din Codul administrativ, condiția esențială pentru a înainta o cerere prealabilă este existența unui drept vătămat propriu încălcat prin activitatea administrativă, care urmează a fi confirmat prin probe concludente. Prin cererea prealabilă nu a fost invocată esența încălcării dreptului vătămat și nu au fost prezentate probe incontestabile, care ar confirma încălcarea drepturilor proprii, prin emiterea de către autoritatea publică a actului contestat, fapt ce denotă că dezacordul manifestat poartă un caracter declarativ, fără a avea suport legal, de aceea nu poate constitui drept temei pentru anularea deciziei contestate. Conform art. 93 din Codul administrativ, fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretenția. Se reține că normele legale nominalizate sunt de concept și aplicabile în mod sistemic cu prevederile art. 17 și art. 207 din Codul administrativ, revendicarea dreptului încălcat și afectarea acestuia prin activitatea administrativă fiind condiția fundamentală nu numai pentru succesul acțiunii din punct de vedere al admiterii acțiunii, dar și din perspectiva îndeplinirii testului de admisibilitate a cererii prealabile. (f.d. 40)

Testul de admisibilitate.

Decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 17/8 din 06.10.2005 constituie în sine act administrativ individual defavorabil pentru Partidul Politic „Partidul Nostru”.

Or, conform art. 10 alin. (1) Cod Administrativ, actul administrativ individual este orice dispoziţie, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Art. 11 alin. (1) lit. a) Cod Administrativ prevede că, actul administrativ individual defavorabil este actul care impune destinatarilor lor obligaţii, sancţiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat.

La fel, solicitarea de a emite decizie prin care să se permită privatizarea încăperilor nelocuibile amplasate în mun. *****, este circumscrisă acțiunii în obligare, susceptibilă controlului judecătoresc în ordinea contenciosului administrativ.

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.

Din conținutul acțiunii, prin prisma cadrului legal citat, rezultă că, Partidul Politic „Partidul Nostru" revendică un drept subiectiv vătămat şi repercusiunile negative generate de actul administrativ individual defavorabil contestat.

Instanța constată că, acţiunea în contencios administrativ este înaintată de reclamant în instanţa competentă jurisdicţional şi teritorial, este înaintată în termenul legal, a utilizat corect tipurile acțiunilor în contestare și în obligare conform art. 206 Cod Administrativ pentru revendicarea drepturilor sale.

Prin urmare, instanța consideră că motive de inadmisibilitate în conformitate cu prevederile art. 207 alin. (2) Cod Administrativ, nu se regăsesc.

În privința temeiniciei acțiunilor în contenciosul administrativ instanța de judecată reține următoarele.

Conform art. 3 din Codul 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 din Codul 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.

În conformitate cu art. 10 alin. (1) din Codul administrativ, actul administrativ individual este orice dispoziţie, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Conform art. 11 din Codul administrativ, actele administrative individuale pot fi:

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

b) acte favorabile – actele care creează destinatarilor săi un beneficiu sau un avantaj de orice fel.

Destinatarul unui act administrativ individual este doar persoana către care actul administrativ se îndreaptă. Terţii, ale căror drepturi sunt afectate de actul administrativ individual, nu sunt destinatarii acestuia.

Un act administrativ de acordare periodică a prestaţiilor materiale sau băneşti este un act administrativ individual prin care o astfel de prestaţie se acordă pentru un număr determinat sau nedeterminat de perioade succesive.

Conform art. 16 din Codul administrativ, dreptul discreţionar al autorităţii publice reprezintă posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluţii posibile corespunzătoare scopului legii atunci când aplică o dispoziţie legală. Exercitarea dreptului discreţionar nu permite desfăşurarea unei activităţi administrative arbitrare.

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

Conform art. 18, 19, 20 din Codul 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 din Codul administrativ, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente trebuie să acţioneze în conformitate cu legea şi alte acte normative. Exercitarea atribuţiilor legale nu poate fi contrară scopului pentru care acestea au fost reglementate. 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 din Codul administrativ, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul şi volumul cercetărilor şi nu sunt legate nici de expunerile participanţilor, nici de cererile lor de reclamare a probelor. Faptele deja cunoscute autorităţilor publice sau instanţelor de judecată competente, faptele general notorii şi faptele prezumate în virtutea prevederilor legale nu necesită a fi probate, până la proba contrarie.

Conform art. 30 din Codul administrativ, autorităţile publice nu pot întreprinde măsuri cu efect retroactiv, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege. Autorităţile publice nu pot întreprinde măsuri care să afecteze situaţiile juridice definitive sau drepturile dobândite, decât în situaţii în care, în condiţiile stabilite de lege, acest lucru este absolut necesar pentru interesul public.

În concordanță cu art. 31 din Codul administrativ, actele administrative individuale şi operaţiunile administrative scrise trebuie să fie motivate.

Conform art. 32 din Codul administrativ, procedura administrativă se structurează astfel încât participanţii să poată înţelege fiecare etapă a procedurii. Dacă este necesară contribuţia unui participant, acestuia i se comunică neîntîrziat, într-un limbaj clar şi uşor de înţeles, acţiunile care trebuie întreprinse. În condiţiile legii, autorităţile publice trebuie să asigure participarea neîngrădită la procedura administrativă a persoanelor interesate.

Conform art. 38 din Codul administrativ, înaintea fiecărei decizii judecătoreşti pe fond, participanţilor la proces li se oferă posibilitatea de a-şi expune punctul de vedere. Audierea poate fi făcută verbal sau în scris. Orice persoană are dreptul la judecarea cauzei în mod echitabil, în termen rezonabil, de către o instanţă de judecată independentă, imparţială şi instituită prin lege. În acest scop, instanţa de judecată este obligată să dispună toate măsurile permise de lege şi să asigure desfăşurarea cu celeritate a procesului.

Conform art. 94 din Codul administrativ, înainte de emiterea unui act administrativ individual defavorabil pentru un participant sau înainte de respingerea unui act administrativ individual favorabil,

participantul are dreptul să fie audiat în legătură cu faptele şi circumstanţele relevante pentru actul ce urmează a fi emis. Audierea poate fi făcută verbal sau în scris.

Conform art. 118 din Codul administrativ, motivarea este operaţiunea administrativă prin care se expun considerentele care justifică emiterea unui act administrativ individual. În motivare se indică temeiurile esenţiale de drept şi de fapt pe care le-a luat în considerare autoritatea publică pentru decizia sa. Din motivarea deciziilor discreţionare trebuie să poată fi recunoscute şi punctele de vedere din care autoritatea publică a reieşit la exercitarea dreptului discreţionar. Motivarea trebuie să se refere şi la argumentele expuse în cadrul audierii.

Motivarea completă a unui act administrativ individual cuprinde:

a) motivarea în drept – temeiul legal pentru emiterea actului administrativ, inclusiv formele procedurale obligatorii pe care se bazează actul;

b) motivarea în fapt – oportunitatea emiterii actului administrativ, inclusiv modul de exercitare a dreptului discreţionar, dacă este cazul;

c) în cazul actelor administrative defavorabile – o descriere succintă a procedurii administrative care a stat la baza emiterii actului: investigaţii, probe, audieri, opinii ale participanţilor contrare conţinutului final al actului etc.

Motivarea completă este obligatorie, este parte integrantă a actului administrativ individual şi condiţionează legalitatea acestuia.

Motivarea nu este obligatorie în cazul în care:

a) autoritatea publică admite o petiţie în totalitate fără ca prin decizia de soluţionare a ei să fie afectate drepturile sau interesele legitime ale altor persoane;

b) acest lucru este prevăzut expres de lege; sau

c) autoritatea publică emite acte administrative individuale de acelaşi fel într-un număr mai mare sau automatizat şi, conform circumstanţelor de fapt ale cazului în parte, nu se cere o motivare.

Conform art. 120 din Codul administrativ, un act administrativ individual emis sau confirmat în scris trebuie să cuprindă:

a) numele/denumirea autorităţii publice care a emis actul administrativ;

b) numele colaboratorului autorităţii publice care a emis actul administrativ;

c) numele destinatarului actului administrativ;

d) data la care a fost emis actul administrativ;

e) decizia luată (partea dispozitivă a actului administrativ);

f) motivarea deciziei luate, inclusiv indicarea actelor normative pentru a căror punere în aplicare se emite actul administrativ;

g) decizia cu privire la cheltuieli;

h) informaţia cu privire la exercitarea căilor de atac;

i) semnătura colaboratorului autorităţii publice care a emis actul administrativ.

Prin derogare de la prevederile alin. (1) lit. b) şi i), în cazul unui act administrativ individual scris emis în mod automatizat, pot lipsi datele despre nume şi semnătură. Pentru indicarea conţinutului pot fi utilizate semne-cheie dacă, în baza explicaţiilor făcute în acest sens, persoana căreia îi este destinat actul administrativ sau care este afectată de acesta poate recunoaşte clar conţinutul actului administrativ.

Conform art. 137 din Codul administrativ, în exercitarea dreptului discreţionar atribuit, autorităţile publice trebuie să acţioneze cu bună-credinţă în limitele legal stabilite şi cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul.

Daca autoritatea publică poate decide discreţionar şi doar una din mai multe consecinţe juridice este legală, atunci dreptul discreţionar al autorităţii publice se reduce la alegerea consecinţei juridice/soluţiei legale.

Stările de fapt identice în esenţă 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 discreţionar într-un anumit mod, atunci în cazuri similare ea este obligată să îşi exercite dreptul discreţionar în acelaşi mod. Această regulă nu se aplică dacă autoritatea publică intenţionează să îşi schimbe în viitor practica de exercitare a dreptului discreţionar în cazuri similare.

Conform art. 225 din Codul administrativ, instanţa de judecată nu este competentă să se pronunţe asupra oportunităţii unui act administrativ.

Verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreţionar se limitează la faptul dacă autoritatea publică:

a) şi-a exercitat dreptul discreţionar;

b) a luat în considerare toate faptele relevante;

c) a respectat limitele legale ale dreptului discreţionar;

d) şi-a exercitat dreptul discreţionar conform scopului acordat prin lege.

În cazul în care au fost emise acte administrative individuale şi normative referitoare la securitatea naţională a Republicii Moldova, la exercitarea regimului stării excepţionale, la măsurile de urgenţă luate de autorităţile publice în vederea combaterii calamităţilor naturale, a incendiilor, a epidemiilor, a epizootiilor şi a altor fenomene similare, instanţa de judecată poate fi sesizată doar pentru exercitarea controlului următoarelor circumstanţe:

a) existenţa situaţiei excepţionale la data la care a fost emis actul;

b) competenţa autorităţii publice de a emite actul;

c) existenţa interesului public care justifică emiterea actului administrativ;

d) imposibilitatea efectivă a autorităţii publice de a emite actul în condiţii obişnuite.

Alte limitări ale examinării judiciare în cauzele de contencios administrativ sunt reglementate expres prin legi speciale.

Cadrul normativ special.

În conformitate cu art. 14 alin. (2) lit. b)-e) și art. 19 alin. (4) din Legea privind administrația publică locală, Consiliul local are drept de iniţiativă şi decide, în condiţiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepţia celor care ţin de competenţa altor autorităţi publice. Pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întîi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competenţe: administrează bunurile domeniului public şi ale celui privat ale satului (comunei), oraşului (municipiului); decide în privinţa actelor juridice de administrare privind bunurile domeniului public al satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, precum şi privind serviciile publice de interes local, în condiţiile legii; decide în privinţa actelor juridice de administrare sau de dispoziţie privind bunurile domeniului privat al satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, în condiţiile legii; decide atribuirea şi schimbarea destinaţiei terenurilor proprietate a satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, în condiţiile legii.

Deciziile privind aprobarea bugetului local, administrarea bunurilor proprietate a satului (comunei), oraşului (municipiului), stabilirea cuantumului taxelor şi impozitelor locale, planificarea dezvoltării

localităţilor şi amenajării teritoriului, asocierea cu alte consilii, instituţii publice din ţară sau din străinătate se adoptă cu votul majorităţii consilierilor aleşi.

În conformitate cu art. 74-76 din Legea privind administrația publică locală, constituie patrimoniu al unităţilor administrativ-teritoriale bunurile mobile şi imobile proprietate a satului (comunei), oraşului (municipiului), raionului şi unităţii teritoriale autonome Găgăuzia, precum şi drepturile şi obligaţiile lor cu caracter patrimonial.

Patrimoniul unităţilor administrativ-teritoriale de nivelurile întîi şi al doilea se delimitează şi se separă clar de patrimoniul statului potrivit legii sau în modul stabilit de lege.

Bunurile proprietate a unităţilor administrativ-teritoriale de nivelurile întîi şi al doilea se împart în bunuri ale domeniului public şi ale celui privat.

Autorităţile publice locale executive asigură, în condiţiile legii, delimitarea şi evidenţa separată a bunurilor din domeniul public şi cel privat.

Sporirea patrimoniului unităţilor administrativ-teritoriale are loc prin achiziţii, transfer din proprietatea statului, expropriere şi prin alte modalităţi, în condiţiile legii.

Donaţiile şi legatele cu sarcini pot fi acceptate numai cu aprobarea consiliului local, cu votul a cel puţin două treimi din numărul consilierilor aleşi.

Din domeniul public al unităţii administrativ-teritoriale fac parte bunurile determinate de lege, precum şi bunurile care, prin natura lor, sînt de uz sau de interes public local. Interesul public implică afectarea bunului la un serviciu public sau la orice activitate care satisface necesităţile colectivităţii, fără a presupune accesul nemijlocit al acesteia la utilizarea bunului conform destinaţiei.

La categoria bunuri ale domeniului public de interes local pot fi raportate terenurile pe care sînt amplasate construcţii de interes public local, porţiunile de subsol, drumurile, străzile, pieţele, obiectivele acvatice separate, parcurile publice, terenurile de sport, stadioanele, precum şi terenurile de joacă pentru copii delimitate şi înregistrate conform legislaţiei în vigoare, clădirile, monumentele, muzeele, pădurile, zonele de protecţie şi zonele sanitare, alte obiective care, conform legii, nu aparţin domeniului public al statului.

Bunurile domeniului public de interes local sînt inalienabile, imprescriptibile şi insesizabile.

Consiliul local poate decide, potrivit legii, transferarea bunurilor din domeniul privat al unităţii administrativ-teritoriale în domeniul public de interes local al acesteia.

Din domeniul privat al unităţii administrativ-teritoriale fac parte bunurile care, în modul stabilit de lege, nu sînt transferate în domeniul public de interes local sau raional, după caz.

Din domeniul privat pot face parte şi alte bunuri dobîndite, în condiţiile legii, de unitatea administrativ-teritorială.

Bunurile domeniului privat al unităţii administrativ-teritoriale sînt alienabile, prescriptibile şi sesizabile, cu excepţiile stabilite expres prin lege.

Conform art. 6 alin. (2) pct. 3 lit. b) din Legea privind statutul municipiului Chișinău, în domeniul administrării patrimoniului şi a finanţelor publice municipale: decide cu privire la administrarea bunurilor domeniilor public şi privat ale municipiului.

Conform art. 1 alin. (1) și (2) din Legea nr. 121 din 04 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, prezenta lege reglementează raporturile ce ţin de administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice. Sub incidenţa prezentei legi cad: proprietatea publică a statului şi proprietatea publică a unităţii administrativ-teritoriale, cu excepţia finanţelor publice şi a locuinţelor.

Legea privind administrarea și deetatizarea proprietăţii publice definește următoarele noțiuni:

Proprietate publică – totalitate a bunurilor domeniului public şi a bunurilor domeniului privat ale statului, ale unităţilor administrativ-teritoriale, inclusiv ale unităţii teritoriale autonome Găgăuzia;

Bunuri ale domeniului public al statului – totalitate a bunurilor mobile şi imobile destinate satisfacerii intereselor generale ale statului;

Bunuri ale domeniului privat al statului – totalitate a bunurilor mobile şi imobile, aflate în patrimoniul statului, care au o destinaţie strict determinată, alta decît satisfacerea unui interes general;

Administrare a proprietăţii publice – activitate ce ţine de exercitarea şi modificarea dreptului de proprietate al statului şi/sau al unităţilor administrativ-teritoriale;

Deetatizare a proprietăţii publice – activitate care include transmiterea patrimoniului public în proprietate privată în condiţiile prezentei legi (privatizare), precum şi transmiterea în concesiune, administrare fiduciară, transmiterea întreprinderilor de stat în proprietatea unităţilor administrativ-teritoriale, alte activităţi orientate spre diminuarea participării statului la administrarea proprietăţii;

Bun pasibil de privatizare – pachet de acţiuni, parte (cotă) socială, bun imobil distinct, încăperi nelocuibile, complex de bunuri imobile, teren, alte bunuri care se află în domeniul privat al proprietăţii publice;

Listă a bunurilor supuse privatizării – listă, aprobată în modul stabilit, care include societăţi comerciale cu capital public sau public-privat ale căror acţiuni sau părţi sociale sunt pasibile de privatizare, întreprinderi de stat şi municipale cu sau fără restructurare prealabilă, alte bunuri pasibile de privatizare;

Încăperi nelocuibile – spaţii în clădiri, în alte construcţii, inclusiv în anexele blocurilor locative, nedestinate traiului permanent;

Participant la privatizare – persoană fizică, persoană juridică sau asociaţie a lor care a prezentat, în modul stabilit de prezenta lege, ofertă sau cerere de participare la privatizare;

Vânzător – Agenţia Proprietăţii Publice sau autoritatea administraţiei publice locale care înstrăinează proprietate publică;

Cumpărător – participant la privatizare care a procurat proprietate publică în condiţiile prezentei legi;

În acord cu art. 3 din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietăţii publice, Administrarea proprietăţii publice se efectuează în scopul:

a) armonizării proporţiilor şi a structurii proprietăţii publice, precum şi a modalităţilor de administrare a acesteia, cu funcţiile statului şi ale unităţilor administrativ-teritoriale;

b) atragerii în sectorul public al economiei naţionale de investiţii şi asigurării unui management eficient;

c) dezvoltării concurenţei în economia naţională.

Administrarea proprietăţii publice se efectuează în conformitate cu principiile eficienţei, legalităţii şi transparenţei şi include în particular:

a) determinarea componenţei şi a valorii bunurilor domeniului public al statului şi al unităţii administrativ-teritoriale, evidenţa acestor bunuri;

b) delimitarea bunurilor proprietate publică a statului şi a bunurilor proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale;

c) sporirea atractivităţii întreprinderilor de stat /municipale şi a societăţilor comerciale cu capital public prin administrare corporativă, alegere pe bază de concurs a administratorilor, stimulare a lor potrivit rezultatelor obţinute şi prin alte modalităţi;

d) prognozarea, planificarea, evidenţa, monitoringul şi supravegherea proprietăţii publice;

e) apărarea drepturilor şi intereselor legitime ale statului şi ale unităţilor administrativ-teritoriale, ale persoanelor juridice în domeniul proprietăţii publice.

Scopurile principale ale deetatizării proprietăţii publice sînt: restructurarea economiei naţionale şi sporirea competitivităţii acesteia prin atragerea de investiţii private, prin asigurarea unui management eficient şi prin alte modalităţi.

Principiile de bază ale deetatizării proprietăţii publice sînt: eficienţa, legalitatea şi transparenţa, în particular:

a) corelarea direcţiilor, ritmului şi modalităţilor de deetatizare a proprietăţii publice cu strategiile de dezvoltare a ramurilor şi sectoarelor economiei naţionale, precum şi cu priorităţile de dezvoltare a unităţilor administrativ-teritoriale şi a ţării în ansamblu;

b) sporirea atractivităţii bunurilor pasibile de privatizare prin alegerea unei modalităţi adecvate de restructurare şi de privatizare, prin alte măsuri;

c) atragerea unui număr cît mai mare de participanţi la privatizare, acordarea de drepturi egale, asigurarea concurenţei loiale între participanţi;

d) asigurarea egalităţii în drepturi şi apărarea intereselor legitime ale statului, ale unităţilor administrativ-teritoriale şi ale participanţilor la privatizare.

Conform art. 9 din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, împuternicirile de proprietar al patrimoniului unității administrativ-teritoriale sunt exercitate de consiliul local în numele unității administrativ-teritoriale.

În domeniul administrării proprietăţii publice, de competenţa autorităţii administraţiei publice locale sunt:

a) asigurarea dezvoltării economice a unităţii administrativ-teritoriale;

b) trecerea bunurilor proprietate a unităţii administrativ-teritoriale dintr-un domeniu al proprietăţii publice în altul sau în proprietatea statului, ori în proprietatea unei alte unităţi administrativ-teritoriale, participarea la procesul de delimitare a patrimoniului unităţilor administrativ-teritoriale şi a patrimoniului statului, inclusiv delimitarea terenurilor localităţilor;

c) exercitarea funcţiilor de deţinător de acţiuni (părţi sociale) în societăţile comerciale cu capital integral sau parţial al unităţii administrativ-teritoriale;

d) întocmirea proiectului de listă a bunurilor proprietate a unităţii administrativ-teritoriale nepasibile de privatizare şi prezentarea acestui proiect organului abilitat;

e) fondarea, restructurarea, reorganizarea sau lichidarea întreprinderilor municipale, a societăţilor comerciale cu capital integral sau parţial al unităţii administrativ-teritoriale, exercitarea funcţiilor de fondator (cofondator) în administrarea acestora;

f) întocmirea şi aprobarea listei bunurilor proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale, a listei lucrărilor şi serviciilor de interes public local propuse pentru concesionare sau pentru altă formă de parteneriat public-privat, precum şi aprobarea condiţiilor parteneriatului public-privat de interes local;

g) întocmirea listelor de întreprinderi pasibile de restructurare sau de lichidare şi prezentarea de extrase din aceste liste spre coordonare autorităţilor administraţiei publice centrale din domeniul ocrotirii sănătăţii, învăţămîntului, culturii;

h) deciderea asupra dării în locaţiune/arendă/superficie sau comodat a terenurilor şi a altor bunuri proprietate a unităţii administrativ-teritoriale;

i) ţinerea evidenţei patrimoniului unităţii administrativ-teritoriale, a contractelor de locaţiune/arendă/superficie, comodat, concesiune şi de administrare fiduciară;

j) exercitarea controlului asupra integrităţii şi folosirii eficiente a patrimoniului unităţii administrativ-teritoriale;

k) prezentarea dărilor de seamă privind patrimoniul public organului abilitat, în modul stabilit de Guvern;

l) întocmirea rapoartelor anuale privind rezultatele activităţii economice locale şi prezentarea lor către autoritatea administraţiei publice locale de nivelul al doilea;

m) informarea colectivităţii locale despre dezvoltarea economiei locale;

n) alte atribuţii stabilite de prezenta lege şi de legislaţia privind administraţia publică locală.

În domeniul privatizării, de competenţa autorităţii administraţiei publice locale sînt:

a) întocmirea şi aprobarea listei de bunuri proprietate a unităţii administrativ-teritoriale supuse privatizării, prezentarea de extrase din aceste liste spre coordonare autorităţilor administraţiei publice centrale din domeniul ocrotirii sănătăţii, învăţămîntului, culturii;

b) organizarea pregătirii şi desfăşurării, în modul stabilit de Guvern, a procesului de privatizare a bunurilor proprietate a unităţii administrativ-teritoriale incluse în lista bunurilor supuse privatizării, precum şi a terenurilor proprietate a unităţii administrativ-teritoriale, încheierea contractelor de vînzare-cumpărare;

c) organizarea pregătirii şi desfăşurării procesului de comercializare a bunurilor sechestrate de la întreprinderile municipale şi societăţile comerciale în care unitatea administrativ-teritorială are o cotă de cel puţin 25%, neincluse în listele bunurilor nepasibile de privatizare;

d) informarea autorităţii administraţiei publice locale de nivelul al doilea şi a colectivităţii locale despre desfăşurarea şi rezultatele privatizării bunurilor proprietate a unităţii administrativ-teritoriale;

e) alte atribuţii stabilite de prezenta lege şi de legislaţia privind administraţia publică locală.

Potrivit art. 11 din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, la înregistrarea de stat a bunurilor imobile şi a altor bunuri proprietate publică în cadastrul bunurilor imobile sau în alt registru de stat, se indică domeniul proprietăţii publice la care se raportă bunul înregistrat.

În evidenţa contabilă a persoanelor juridice în a căror gestiune se află bunuri ale domeniului public, evidenţa contabilă a acestor bunuri se ţine distinct, potrivit normelor aprobate de Ministerul Finanţelor.

Inventarierea bunurilor domeniului public se efectuează, în modul şi în termenele stabilite de Guvern, de către persoanele juridice care le gestionează.

Inventarul bunurilor domeniului public se generalizează de autorităţile publice şi se transmite organului abilitat.

În concordanță cu art. 13 din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, din bunurile nepasibile de privatizare fac parte bunurile domeniului public, patrimoniul persoanelor juridice de drept public, precum şi:

a) obiectivele care asigură capacitatea de apărare şi securitatea statului, ordinea publică;

b) obiectivele care fac parte din patrimoniul cultural naţional, înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat, cu excepţia celor stabilite de lege;

c) valorile materiale incluse în rezervele de stat şi în rezervele de mobilizare;

d) obiectivele a căror activitate constituie monopolul statului;

e) bogăţiile de orice natură ale subsolului, spaţiul aerian, apele şi pădurile folosite în interes public, resursele naturale ale zonei economice şi ale platoului continental;

f) terenurile din fondul apelor, inclusiv terenurile de sub apele folosite în interes public, fondul forestier, fîşiile forestiere de protecţie a apelor şi cele din zonele sanitare, terenurile expuse riscului de alunecări;

g) căile de comunicaţie, pasajele subterane pentru pietoni;

h) oenotecile care, potrivit legislaţiei în vigoare, fac parte din patrimoniul cultural naţional;

h[1]) publicaţiile periodice "Monitorul Oficial al Republicii Moldova", monitoarele oficiale ale raioanelor, ale municipiilor şi monitorul unităţii teritoriale autonome Găgăuzia, precum şi publicaţiile periodice publice incluse în lista bunurilor nepasibile de privatizare;

i) alte bunuri care, potrivit legislaţiei, fac obiectul exclusiv al proprietăţii statului sau al proprietăţii unităţilor administrativ-teritoriale.

Deopotrivă cu cele indicate la alin.(1), sînt nepasibile de privatizare:

a) întreprinderile de stat care efectuează înregistrarea de stat a întreprinderilor şi a bunurilor, certificarea mărfurilor şi a tehnicii, alte întreprinderi de stat care îndeplinesc, în exclusivitate sau în parte, funcţii auxiliare ale statului;

b) întreprinderile de stat /municipale care exploatează drumurile auto, bunurile transportului feroviar, aviatic, fluvial şi prin conducte, alte întreprinderi din infrastructura socială şi/sau economică de uz sau de interes naţional ori local;

c) întreprinderile de stat/municipale care editează publicaţii periodice;

d) instituţiile medico-sanitare publice.

Proiectul de listă a bunurilor nepasibile de privatizare se elaborează de organul abilitat, în baza propunerilor făcute de autorităţile administraţiei publice centrale şi locale. Întreprinderile specificate la alin. (2) lit. b) şi c) pot fi incluse în listă doar în baza fundamentării economice, bugetare, sociale şi juridice.

După generalizarea propunerilor privind includerea în lista bunurilor nepasibile de privatizare, organul abilitat prezintă Guvernului proiectul de listă, care, după aprobare, se prezintă Parlamentului. Lista bunurilor nepasibile de privatizare poate fi modificată, după caz.

Lista bunurilor nepasibile de privatizare, prezentată în anexă, face parte integrantă a prezentei legi.

Conform art. 22 din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietăţii publice (în redacţia Legii nr. 99 din 24 august 2021, în vigoare din 10 septembrie 2021), obiect al privatizării pot fi următoarele bunuri proprietate publică :

a) pachetele de acţiuni;

b) părţile sociale;

c) încăperile nelocuibile;

d) construcţiile nefinalizate;

d[1]) întreprinderile de stat/municipale, ca complexe patrimoniale unice;

e) bunurile imobile, mobile şi complexele de bunuri;

f) terenurile aferente bunurilor care se privatizează sau bunurilor private, inclusiv terenurile pentru construcţii, cu excepţia celor nominalizate la art. 53 alin. (5).

Nu pot fi obiect al privatizării:

a) încăperile nelocuibile din clădirile în care sunt amplasate autorităţi publice, întreprinderi, organizaţii şi/sau instituţii de stat/municipale, cu excepţia încăperilor aflate în subsolul ori la parterul clădirilor respective, în cazul în care în documentaţia de proiect sau în documentaţia aferentă inventarierii tehnice este prevăzută amplasarea obiectivelor de menire socială pentru acestea, precum şi cu excepţia încăperilor aflate în subsol sau la etajele tehnice, în cazul în care acestea nu sunt destinate amplasării elementelor structurale ale obiectivelor de infrastructură tehnico-edilitară;

b) bunurile imobile care constituie patrimoniu cultural naţional, cu excepţia celor permise pentru vânzare/cumpărare în conformitate cu legislaţia;

c) bunurile imobile în a căror privinţă sunt adoptate decizii de demolare în conformitate cu planul general de dezvoltare a localităţii;

d) încăperile amplasate în zona de protecţie a obiectivelor de infrastructură tehnico-edilitară, în pasajele subterane pentru pietoni şi în alte locuri de uz comun;

e) încăperile în care sunt amplasate elemente structurale ale obiectivelor de infrastructură tehnico-edilitară;

f) încăperile al căror cost a fost inclus în costul unor alte bunuri care se privatizează.

Obiect al privatizării pot fi şi bunurile restituite în proprietatea statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale în urma rezilierii/anulării contractelor de vînzare-cumpărare, inclusiv drepturile litigioase, bunurile transmise de persoane fizice ori juridice în proprietatea statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale, precum şi bunurile/drepturile apărute ca urmare a convertirii datoriilor în acţiuni.

Nu pot fi obiect al privatizării bunurile specificate la art.13 şi nici bunurile imobile sau bunurile mobile pasibile de înregistrare de stat, dreptul de proprietate publică asupra cărora nu a fost înregistrat în modul stabilit de lege.

Conform art. 27 din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, întreprinderile de stat/municipale, societăţile comerciale cu capital public sau public-privat, alte bunuri proprietate publică neincluse în lista bunurilor nepasibile de privatizare pot fi privatizate după ce vor fi înscrise în lista bunurilor supuse privatizării, aprobată de Guvern sau de autoritatea administraţiei publice locale. Excepţie de la această regulă fac terenurile aferente bunurilor supuse privatizării şi bunurilor private, precum şi bunurile specificate la art. 22 alin. (2).

Proiectul de listă a bunurilor supuse privatizării se elaborează de organul abilitat sau de autoritatea administraţiei publice locale.

Avizele autorităţilor administraţiei publice centrale şi locale, propunerile acţionarilor (asociaţilor) societăţilor comerciale şi cele ale altor beneficiari referitor la proiectul de listă a bunurilor supuse privatizării au un caracter consultativ.

În lista bunurilor supuse privatizării pot fi incluse :

a) întreprinderile de stat /municipale, ca complexe patrimoniale unice, şi societăţile comerciale cu capital public sau public-privat;

b) încăperile nelocuibile;

c) bunurile imobile, mobile şi complexele de bunuri;

d) bunurile pasibile de privatizare în baza unor proiecte individuale;

e) construcţiile nefinalizate a căror edificare a fost finanţată de la bugetul de stat sau de la bugetele unităţilor administrativ-teritoriale;

f) terenurile din domeniul privat al proprietăţii publice atribuite pentru construcţii.

În lista bunurilor supuse privatizării se indică:

a) întreprinderea şi sediul ei;

b) valoarea nominală a unei acţiuni şi numărul de acţiuni supuse privatizării;

c) cuantumul capitalului social şi cota socială proprietate publică în acesta;

d) altă informaţie, după caz.

Lista bunurilor proprietate a statului supuse privatizării şi lista bunurilor proprietate a unităţilor administrativ-teritoriale supuse privatizării se publică în Monitorul Oficial al Republicii Moldova şi, după caz, în presa locală.

Actele juridice de privatizare a bunurilor neînscrise în lista bunurilor supuse privatizării sunt lovite de nulitate absolută. Excepţie de la această regulă fac terenurile aferente bunurilor supuse privatizării sau bunurilor private.

Potrivit art. 34 din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, preţul bunului supus privatizării se stabileşte în conformitate cu prezenta lege sau cu legislaţia privind activitatea de evaluare.

Preţul iniţial de vânzare a bunului supus privatizării se stabileşte de vânzător.

Modul de stabilire a preţului iniţial de vânzare a acţiunilor (cotelor sociale) supuse privatizării se aprobă de Guvern.

Dispoziția art. 53 din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice prevede că, privatizarea terenurilor aferente bunurilor care se privatizează şi bunurilor private se efectuează în conformitate cu prezenta lege, cu legislaţia funciară şi cu alte acte

Actele în al căror temei proprietarii de bunuri privatizate sau de întreprinderi private deţin în posesiune şi folosinţă terenurile aferente lor, cu excepţia contractelor de arendă, se anulează.

După privatizarea de către două sau mai multe persoane a tuturor părţilor (încăperilor nelocuibile) ale clădirii sau ale construcţiei, coproprietarii acesteia sînt în drept:

a) să încheie contract de locaţiune a terenului aferent bunului privatizat; sau

b) să dobîndească în proprietate comună pe cote-părţi terenul respectiv.

La privatizarea terenului aferent bunului privatizat, cumpărătorului nu i se transmite şi dreptul de proprietate asupra obiectivelor infrastructurii inginereşti care se folosesc pentru asigurarea necesităţilor publice.

Nu pot fi privatizate terenurile:

a) din domeniul public;

b) aferente bunurilor din rezervele de stat, din rezervele de mobilizare sau aferente bunurilor obiectivelor de protecţie civilă nepasibile de privatizare;

c) poluate cu substanţe chimice sau radioactive ori infectate cu preparate biologice periculoase;

d) care, potrivit unor alte acte legislative, nu pot fi înstrăinate.

Legea privind preţul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului se aplică în cazurile:

a) vînzării-cumpărării terenurilor, inclusiv a terenurilor aferente bunurilor privatizate sau care se privatizează, a terenurilor aferente bunurilor private, precum şi a terenurilor aferente construcţiilor nefinalizate;

b) includerii valorii terenurilor proprietate publică aferente bunurilor şi construcţiilor nefinalizate specificate la lit.a) în capitalul social al acestora, la decizia adunării generale a acţionarilor (fondatorilor) şi cu acordul proprietarului de teren, în calitate de cotă de participare a acestuia în patrimoniul bunului sau al construcţiei;

c) excluderii terenurilor din categoriile de terenuri cu destinaţie agricolă şi ale fondului silvic, precum şi din circuitul agricol, şi atribuirii lor la alte categorii de terenuri;

d) înstrăinării forţate a terenurilor;

e) relaţiilor de arendă.

În lumina art. 24 din Legea privind partidele politice, partidele politice au dreptul să dispună, cu titlu de proprietate, de clădiri, utilaje, edituri, tipografii, mijloace de transport, precum şi de alte bunuri neinterzise prin lege. Bunurile partidelor politice nu pot fi utilizate în alte scopuri decît pentru realizarea sarcinilor lor statutare.

Dreptul de proprietate al partidelor politice se află sub incidenţa normelor legislaţiei civile, cu excepţiile prevăzute de prezenta lege.

Partidul politic este în drept să desfăşoare activitate editorială, activitate legată nemijlocit de administrarea proprietăţii sale, precum şi alte activităţi ce aduc venituri pentru nevoile partidului, dacă aceste activităţi nu sînt interzise prin lege şi sînt prevăzute în mod expres în statutul partidului politic.

Partidele politice nu pot avea în posesie, la dispoziţie sau în folosinţă şi nici nu pot accepta spre depozitare sau păstrare armament, substanţe explozive şi alte materiale care prezintă pericol pentru viaţa şi sănătatea oamenilor.

Patrimoniul partidului politic, inclusiv veniturile, nu poate fi distribuit între membrii acestuia.

În vederea realizării prevederilor Legii nr.121-XVI din 4 mai 2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii, Guvernul a aprobat Regulamentul cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune.

În corespundere cu Regulamentul cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 468 din 25 martie 2008, prezentul Regulament stabileşte modul de vânzare-cumpărare a încăperilor nelocuibile proprietate publică (clădiri, construcţii, inclusiv imobile separate, precum şi anexe nelocuibile la blocurile locative) date în locaţiune, neincluse în lista bunurilor supuse privatizării.

Pct. 2 din Regulamentul cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune, vînzarea-cumpărarea încăperilor nelocuibile proprietate publică date în locaţiune se efectuează de:

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

b) autorităţile administraţiei publice locale, precum şi de unitatea teritorială autonomă Găgăuzia (Gagauz-Yeri) - cele care constituie proprietate a unităţilor administrativ-teritoriale, inclusiv cele amplasate în imobilele transmise, conform legislaţiei, din gestiunea unităţilor administrativ-teritoriale în gestiunea asociaţiilor de proprietari ai locuinţelor privatizate.

Conform pct. 3 din Regulamentul cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune, nu sînt pasibile de privatizare:

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

b) bunurile imobile care constituie patrimoniu cultural naţional, cu excepţia celor stabilite de lege;

c) bunurile imobile în a căror privinţă sînt adoptate decizii de demolare în conformitate cu planul general de dezvoltare a localităţii;

d) încăperile amplasate pe traseele reţelelor inginereşti, în pasajele subterane pentru pietoni şi în alte locuri de uz comun;

e) încăperile în care sînt amplasate noduri ale reţelelor inginereşti;

f) încăperile al căror cost a fost inclus în costul altor bunuri care se privatizează;

g) încăperile care, conform legislaţiei, se transmit în locaţiune fără drept de privatizare.

Astfel, potrivit pct. 5 din Regulamentul cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune, locatarii care deţin în locaţiune încăperi nelocuibile proprietate publică cel puţin o lună şi

doresc să le cumpere depun cereri la Agenţia Proprietăţii Publice sau la autorităţile publice locale/UTA Găgăuzia, anexînd:

a) decizia despre darea în locaţiune (în original);

b) contractul de locaţiune (în original);

c) actul de evaluare, întocmit de experţi licenţiaţi cu cel mult 30 de zile înainte de depunerea cererii;

d) actul de examinare a încăperilor date în locaţiune, întocmit de locator, conform situaţiei de pînă la o lună de zile înainte de data depunerii cererii, potrivit modelului prezentat în anexa nr.1 la Regulament;

e) planul geometric al imobilului/încăperii (dosarul cadastral) cu caracteristicile de bază (suprafaţa totală, anul construcţiei, numărul cadastral, destinaţia sau modul de folosinţă) pentru privatizare, eliberat de subdiviziunea competentă a Agenţiei Servicii Publice;

f) copia certificatului de înregistrare a întreprinderii;

g) copia extrasului din Registrul de stat al întreprinderilor şi organizaţiilor privind administratorul întreprinderii;

h) copia buletinului de identitate şi fişei de însoţire al conducătorului;

i) copia buletinului de identitate şi fişei de însoţire al persoanei fizice;

j) certificatul de stabilire a regimului urban pentru blocurile cu un nivel;

k) după caz, informaţia de la Ministerul Culturii referitor la includerea în Registrul monumentelor ocrotite de stat;

l) documentele care certifică transmiterea imobilului către asociaţia proprietarilor de locuinţe privatizate.

În caz de expirare a termenului de valabilitate a contractului de locaţiune la cel mult 30 de zile după depunerea cererii de cumpărare, Comisia examinează documentele prezentate;

m) acordul scris al fondatorului întreprinderii de stat în gestiunea căreia se află bunul solicitat spre privatizare.

În corespundere cu pct. 6-11 din Regulamentul cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locaţiune, decizia de vînzare a încăperilor date în locaţiune se adoptă de către Comisie, ca urmare a examinării documentelor prezentate de locatari, specificate în punctul 5 al prezentului Regulament, ţinîndu-se cont de valoarea indicată în actul de evaluare.

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

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

Tranşele ulterioare ale plăţii se vor efectua în sume egale, lunar ori trimestrial, sau înainte de termen, cu indexarea lor în funcţie de nivelul inflaţiei, calculat de la data încheierii contractului de vînzare-cumpărare pînă la data efectuării plăţii.

Modul de indexare a tranşelor ulterioare ale plăţii bunului privatizat se stabileşte de Guvern.

În cazul neefectuării plăţii în termenele stabilite în contract, vînzătorul va calcula, iar cumpărătorul va achita, pentru fiecare zi de întîrziere, o penalitate de 0,1 la sută din suma neachitată.

În cazul în care locatarul nu a achitat, în termen de 30 zile, costul obiectului solicitat pentru cumpărare ca plată unică sau cel puţin 50% la achitarea în rate, Comisia este în drept să anuleze decizia de vînzare.

La achitarea în rate, Agenţia Proprietăţii Publice sau autorităţile administraţiei publice locale monitorizează executarea de către cumpărători a obligaţiilor asumate în contractele de vînzare-cumpărare a bunurilor, întreprinde măsuri în vederea executării acestor obligaţii sau rezilierii contractelor.

Mijloacele băneşti provenite de la privatizarea încăperilor nelocuibile proprietate publică a statului se varsă în bugetul de stat, iar cele obţinute ca urmare a privatizării încăperilor nelocuibile proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale - în bugetele unităţilor administrativ-teritoriale respective.

După prezentarea documentelor de plată privind achitarea costului încăperilor date în locaţiune, stabilit de Comisie, ori a plăţii iniţiale la achitarea în rate, precum şi a documentelor de plată privind achitarea impozitului privat, în termen de 15 zile, Agenţia Proprietăţii Publice sau autoritatea administraţiei publice locale încheie cu cumpărătorul contractul de vînzare-cumpărare, potrivit modelului prezentat în anexa nr.2, care urmează să fie autentificat în modul stabilit în Legea nr.121-XVI din 4 mai 2007. La achitarea în rate, contractul de vînzare-cumpărare, potrivit modelului prezentat în anexa nr.2 va prevedea grevarea bunului pînă la achitarea integrală.

Predarea-primirea încăperilor se va efectua prin act de predare-primire, întocmit în modul stabilit de Guvern, după achitarea integrală a costului încăperilor, plăţii pentru locaţiune şi, după caz, a costului indexat în funcţie de nivelul inflaţiei, inclusiv a penalităţilor.

Plata pentru locaţiune urmează a fi achitată pînă la data autentificării contractului de vînzare-cumpărare, conform prevederilor Codului civil. În cazul neachitării, Comisia este în drept să reexamineze decizia de vînzare.

Actul de predare-primire a încăperilor, întocmit în modul stabilit, şi contractul de vînzare-cumpărare constituie temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului la subdiviziunea competentă a Agenţiei Servicii Publice respectiv.

Litigiile ce izvorăsc din vînzarea-cumpărarea încăperilor nelocuibile date în locaţiune se soluţionează în instanţa de judecată competentă.

Raționamentele instanței de judecată în lumina cadrului normativ național și internațional, întemeiate pe circumstanțele faptice probate.

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

În contextul certitudinii juridice, orice persoană căreia nu i-au fost satisfăcute cerințele legale de către o autoritate publică trebuie să cunoască într-o formă explicită motivele care au stat la baza unei asemenea hotărâri. Enunțarea abstractă și evazivă a normei legale fără a o proiecta situației faptice nu îndeplinește dezideratele abordate mai sus.

Prima facie, comportamentul Consiliului mun. Chișinău cu privire la schimbarea domeniului proprietății sale nu ridică semne de întrebare și de fapt face parte din activitatea sa cotidiană, însă o atenție sporită asupra timpului și modului de operare denotă un abuz intruziv în drepturile Partidului Politic „Partidul Nostru”.

Refuzul Consiliului mun. Chișinău de a autoriza privatizarea de către Partidul Politic „Partidul Nostru”, dincolo de orice dubiu rezonabil, este susceptibil să obstrucționeze într-o manieră nejustificată procesul de privatizare a imobilelor, fundamentând acest refuz pe motive formale și interpretări tendențioase.

În segmentul dat, sunt elocvente concluziile Curții Europene a Drepturilor Omului care a menționat că, obiectul și scopul art. 18 din Convenție îl constituie interzicerea abuzului de putere [*Merabishvili împotriva Georgiei* (MC), 2017, pct. 303 și 306; *Ilgar Mammadov împotriva Azerbaidjanului* (procedură privind neîndeplinirea obligațiilor) (MC), 2019, pct. 189]. În conformitate cu *Travaux préparatoires* [Lucrările pregătitoare] ale Convenției, aceasta prezintă o „aplicare a teoriei aplicării greșite a puterii” [CDH (75) 11, pag. 8].

Acesta protejează împotriva reprimării de către stat a drepturilor și libertăților enunțate în Convenție „prin măsuri minore care, deși sunt aplicate sub pretextul organizării exercitării acestor libertăți pe teritoriul său, sau al protejării literei legii, au efectul opus” (*ibidem*, pag. 3). Susținerile privind existența unor motive necorespunzătoare sau scopuri ascunse aflate la baza restrângerilor aplicate drepturilor enunțate în Convenție sunt formulate uneori și examinate în temeiul normelor materiale ale Convenției. Cu titlu exemplificativ cauzele, *Organizația Macedoneană Unită Ilinden – PIRIN și alții împotriva Bulgariei (nr. 2)*, *Jordan împotriva Regatului Unit*, *Bączkowski și alții împotriva Poloniei, Merabishvili împotriva Georgiei.*

In concreto, obiecțiile Consiliului mun. Chișinău pe marginea cererii de privatizare a încăperilor nelocuibile, amplasate în mun. *****, lit. *****, cu suprafața de 462,3 m.p., s-au limitat la construirea anexelor lit. A1, A2, A3, A4, A5, A6, lit. B1, lit. b, lit. C, wc lit. 6, fără existența unei autorizații de construire, starea deplorabilă a încăperilor și neutilizarea lor conform destinației. Mai mult, în baza deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 17/8 din 06 octombrie 2020 ”Cu privire la încadrarea în domeniul public al patrimoniului al municipiului Chișinău a unor bunuri imobile (construcții și încăperi izolate)”, imobilele menționate anterior, sunt incluse în lista bunurilor imobile nepasibile privatizării sub nr. 45.

Prin urmare, se conturează trei motive de refuz în satisfacerea cererii de privatizare depusă de Partidul Politic „Partidul Nostru” :

1. anexe construite neautorizat.
2. starea de distrugere a încăperilor și neutilizarea lor conform destinației.
3. includerea imobilelor în lista celor nepasibile privatizării.

Din start, instanța observă că, Consiliul mun. Chișinău în refuzul său nr. 07-11/538 din 13.10.2020, precum și în decizia pe marginea cererii prealabile nr. 07-11/538 din 03.12.2020 nu a obiectat asupra insuficienței actelor anexate la cererea Partidului Politic „Partidul Nostru” cu privire la privatizarea imobilelor în litigiu. O asemenea constatare este importantă din optica art. 123 alin. (6) din Codul de procedură civilă care prescrie că, faptele invocate de una din părţi nu trebuie dovedite în măsura în care cealaltă parte nu le-a negat, precum și din optica art. 93 alin. (1) și (2) din Codul administrativ care statuează că, fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretenția. Prin derogare de la prevederile alin. (1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale.

Din perspectiva pct. 6 din Regulamentul cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune, decizia de vînzare a încăperilor date în locaţiune se adoptă de către Comisie, ca urmare a

examinării documentelor prezentate de locatari, specificate în punctul 5 al prezentului Regulament - decizia despre darea în locaţiune (în original); contractul de locaţiune (în original); actul de evaluare, întocmit de experţi licenţiaţi cu cel mult 30 de zile înainte de depunerea cererii; actul de examinare a încăperilor date în locaţiune, întocmit de locator, conform situaţiei de pînă la o lună de zile înainte de data depunerii cererii, potrivit modelului prezentat în anexa nr.1 la Regulament; planul geometric al imobilului/încăperii (dosarul cadastral) cu caracteristicile de bază (suprafaţa totală, anul construcţiei, numărul cadastral, destinaţia sau modul de folosinţă) pentru privatizare, eliberat de subdiviziunea competentă a Agenţiei Servicii Publice; copia certificatului de înregistrare a întreprinderii; copia extrasului din Registrul de stat al întreprinderilor şi organizaţiilor privind administratorul întreprinderii; copia buletinului de identitate şi fişei de însoţire al conducătorului; copia buletinului de identitate şi fişei de însoţire al persoanei fizice; certificatul de stabilire a regimului urban pentru blocurile cu un nivel; după caz, informaţia de la Ministerul Culturii referitor la includerea în Registrul monumentelor ocrotite de stat; documentele care certifică transmiterea imobilului către asociaţia proprietarilor de locuinţe privatizate, acordul scris al fondatorului întreprinderii de stat în gestiunea căreia se află bunul solicitat spre privatizare.

Din spiritul și litera reglementărilor disputate se deduce că, prezentarea actelor prevăzute expres de Regulamentul cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune, determină adoptarea unei decizii pozitive de privatizare. Atunci când persoana întrunește exigențele legii și solicită satisfacerea unui drept, autoritatea publică este obligată să satisfacă dezideratele acesteia, iar ultima nu poate evoca oportunitatea actului administrativ sau a se prevala de discreția decizională.

Sintagma „se adoptă de către Comisie” conținută în pct. 6 din Regulament denotă un imperativ și nu o discreție, pe cale de consecință, atunci când setul de acte prezentat este deplin, autoritatea publică competentă trebuie să permită privatizarea. O concluzie contrară ar rezulta atunci când norma ar fi compusă din următoarele alocuțiuni „Comisia poate”, „Comisia are dreptul”, „Comisia este în drept”, „Comisia ar putea” etc.

Din analiza refuzurilor Consiliului mun. Chișinău, iese în evidență un element crucial – lipsește temeiul de drept de care s-ar fi călăuzit autoritatea administrației publice locale atunci când a refuzat privatizarea încăperilor de către Partidul Politic „Partidul Nostru”. Cu excepția Listei bunurilor nepasibile de privatizare, actele normative ce reglementează sectorul privatizărilor nu stabilesc exhaustiv și expres motivele care împiedică privatizarea, adică, nu poate fi identificată nici o normă care ar stabili că existența unor anexe construite neautorizat sau starea deplorabilă a încăperilor și neutilizarea lor conform destinației, constituie temeiuri justificative consistente pentru respingerea cererii de privatizare.

Dintr-o altă perspectivă, având ca suport Regulamentul cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune, autorităţile administraţiei publice locale vor crea în baza deciziei consiliului local Comisia de privatizare a încăperilor nelocuibile date în locaţiune, care va include reprezentanţi ai primăriilor, consiliilor locale; după caz, vor fi antrenaţi reprezentanţi ai subdiviziunilor competente ale Agenţiei Servicii Publice şi experţi independenţi. Şedinţele Comisiei sînt deliberative dacă la ele participă cel puţin 2/3 din membrii enumeraţi în alineatele unu şi doi, iar deciziile ei se adoptă prin vot deschis, cu majoritatea voturilor acestora. Deciziile Comisiei se consemnează în procese-verbale, semnate de membrii prezenţi la şedinţe.

În speță, instanța nu a sesizat existența unei asemenea Comisii, fie acte ce ar emana de la aceasta, or reiese că Direcția Generală Economie, Comerț și Turism și-a arogat competențe străine atunci când a examinat nemijlocit cererea de privatizare, dar și atunci când a examinat propriu-zis cererea prealabilă.

Comisia constituită în virtutea legii poate soluționa și adopta acte pe marginea cererilor de privatizare și Consiliul mun. Chișinău ca autoritate ierarhic superioară avea dreptul să se expună pe cererea prealabilă.

Actul de examinare a încăperilor nelocuibile solicitate spre privatizare din 25.09.2020 reprezintă unul din actele regăsite la pct. 5 din Regulament, și ponderea acestuia nu este superioară celorlalte acte cerute de lege.

Revenind la substanța observațiilor autorității publice, instanța constată caracterul nefondat și injust al acestora, pornind de la faptul că, privatizarea nu a avut ca obiect anexele reliefate de Direcția Generală Economie, Comerț și Turism, dar încăperile lit. *****, din mun. *****. Chiar și în ipoteza în care sunt veridice afirmațiile autorității, privatizarea nu a fost solicitată pe anexe.

Însă autoritatea a neglijat faptul că în corespundere cu art. 14 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construire, se pot executa fără certificat de urbanism pentru proiectare şi fără autorizaţie de construire lucrările care nu modifică structura de rezistenţă, aspectul exterior, caracteristicile iniţiale ale construcţiilor şi ale instalaţiilor aferente. Din categoria acestor lucrări fac parte : reparaţii pentru împrejmuiri, acoperişuri, învelitori sau terase, dacă nu se modifică forma acestora; înlocuiri şi reparaţii ale pardoselelor, pieselor de tîmplărie interioare şi exterioare, dacă se păstrează forma şi dimensiunile golurilor; lucrări de finisări interioare; lucrări de finisări exterioare, dacă nu se modifică elementele de faţadă şi soluţiile cromatice; înlocuiri sau reparaţii ale sobelor, instalaţiilor, sistemelor, echipamentului şi utilajului tehnico-sanitar din interiorul clădirilor; înlocuiri sau reparaţii la branşamente exterioare, aferente construcţiilor, în limitele proprietăţii; reparaţii curente ale căilor de comunicaţii, accese de transport, parcări, trotuare şi scări, ale sistemelor de captare şi evacuare a apelor pluviale ale drumurilor; lucrări de întreţinere de rutină a drumurilor publice, lucrări de întreţinere periodică a drumurilor publice, reparaţii ale infrastructurii căilor de comunicaţie terestră, cu menţinerea traseelor, funcţiunilor, suprafeţelor, volumetriei şi categoriei tehnice a drumului; lucrări funerare subterane şi supraterane în cimitire; instalarea mobilierului urban; amenajarea terenului aferent construcţiei existente; *construcţii auxiliare, anexe* cu suprafaţa construită de pînă la 15 m^2 la casele de locuit particulare, amplasate pe terenuri private.

Starea de distrugere a încăperilor și neutilizarea lor conform destinației poartă un caracter declarativ și degajă interpretări subiective generalizate ale autorității competente, din moment ce asemenea caracteristici sunt tendențioase, abstracte și nu sunt susținute prin probe plauzibile, oferirea unui rol decisiv actului de examinare a încăperilor din 25.09.2020, nu poate avea loc. Este axiomatic faptul că, orice bun material degradează cu trecerea timpului astfel încât constatarea stării de distrugere este firească și nu constituie obstacol pentru privatizare. La caz, nu există legătură de cauzalitate între starea bunului și dreptul de privatizare care se produce indiferent dacă bunul este ideal, perfect sau afectat, or, autoritatea nu a stabilit că bunul este degradat până la inutilizabilitate, prezintă risc de năruire și pericol pentru persoanele aflate în aceste încăperi.

Cu referire la încadrarea încăperilor din str. *****, mun. Chișinău, în domeniul public al patrimoniului mun. Chișinău, prin decizia nr. 17/8 din 06.10.2020, instanța de judecată atestă că această conduită a fost urmată de Consiliul mun. Chișinău în momentul demarării de către Partidul Politic „Partidul Nostru” a procedurii de privatizare. Deși pare a fi o pură coincidență, instanței asemenea concluzii nu i-au fost furnizate luând în considerare operativitatea și maniera cu care s-a acționat.

În sensul Legii cu privire la administraţia publică locală, din domeniul public al unităţii administrativ-teritoriale fac parte bunurile determinate de lege, precum şi bunurile care, prin natura lor, sînt de uz sau de interes public local. Interesul public implică afectarea bunului la un serviciu public sau la orice activitate care satisface necesităţile colectivităţii, fără a presupune accesul nemijlocit al acesteia la

utilizarea bunului conform destinaţiei. La categoria bunuri ale domeniului public de interes local pot fi raportate terenurile pe care sînt amplasate construcţii de interes public local, porţiunile de subsol, drumurile, străzile, pieţele, obiectivele acvatice separate, parcurile publice, terenurile de sport, stadioanele, precum şi terenurile de joacă pentru copii delimitate şi înregistrate conform legislaţiei în vigoare, clădirile, monumentele, muzeele, pădurile, zonele de protecţie şi zonele sanitare, alte obiective care, conform legii, nu aparţin domeniului public al statului.

Încăperile lit. *****, situate în mun. *****, nu sunt prin efectul legii considerate a fi bunuri din domeniul public, totodată prin natura lor, nu sunt de uz sau interes public local, ci servește intereselor legitime private ale unui partid politic – Partidul Politic „Partidul Nostru”. Asta și a constituit motiv ca prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 7/19-10 din 18.10.2018, să fie stabilit dreptul de proprietate municipală (domeniul privat) al mun. Chișinău asupra terenului cu suprafața de 0,1023 ha din str. *****, numărul cadastral *****, ca după un interval de timp, autoritatea locală să revină asupra apartenenței imobilelor și să intervină într-un mod abuziv asupra drepturilor obținute de către reclamant.

În aspectul vizat, autoritatea publică au încălcat o serie de principii consacrate în Codul Administrativ, ca imparţialitatea (art. 25), proporționalitatea (art. 29), securitatea raporturilor juridice (art. 30). Dincolo de orice dubiu rezonabil, Consiliul mun. Chișinău nu și-a exercitat atribuţiile legale în mod imparţial, indiferent de propriile convingeri sau interesele persoanelor care le reprezintă, dar și a întreprins măsuri cu efect retroactiv, menite să afecteze situaţiile juridice definitive sau drepturile dobîndite.

În aceeași ordine de idei, se va remarca faptul că, delimitarea proprietății publice are loc în modul și condițiile stabilite de lege și nu după bunul plac al autorităților publice locale.

Prin decizia nr. 7/19-10 din 18.10.2018, Consiliul mun. Chișinău a acționat just și în limitele legii atunci când a operat modificările de rigoare în decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 16/67 din 28.12.2004 „Cu privire la delimitarea terenurilor proprietate publică”, însă prin decizia nr. 17/8 din 06.10.2020 asemenea conduită nu a fost respectată, astfel încât prin ultima nu a fost revocată, revizuită sau abrogată decizia anterioară nr. 7/19-10 din 18.10.2018, aceasta rămânând intactă și generatoare de efecte juridice favorabile Partidului Politic „Partidul Nostru”.

În partea ce vizează delimitarea proprietății autorităților publice locale, acestea dispun de discreție, însă ea poate fi valorificată cu respectarea condițiilor de la art. 137 din Codul Administrativ - în exercitarea dreptului discreţionar atribuit, autorităţile publice trebuie să acţioneze cu bună-credinţă în limitele legal stabilite şi cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul.

Cu titlu exemplificativ, la pct. 3 din Regulament s-a enunțat lista bunurilor nepasibile privatizării : încăperile nelocuibile din clădirile în care sînt amplasate autorităţi publice, întreprinderi, organizaţii şi instituţii de stat/municipale (cu excepţia subsolurilor ori parterului acestor clădiri, în cazul în care au fost prevăzute în documentele de proiectare sau de inventariere tehnică pentru amplasarea bunurilor de menire socială şi a încăperilor din subsoluri, etaje tehnice în care nu sînt amplasate noduri ale reţelelor inginereşti); bunurile imobile care constituie patrimoniu cultural naţional, cu excepţia celor stabilite de lege; bunurile imobile în a căror privinţă sînt adoptate decizii de demolare în conformitate cu planul general de dezvoltare a localităţii; încăperile amplasate pe traseele reţelelor inginereşti, în pasajele subterane pentru pietoni şi în alte locuri de uz comun; încăperile în care sînt amplasate noduri ale reţelelor inginereşti; încăperile al căror cost a fost inclus în costul altor bunuri care se privatizează; încăperile care, conform legislaţiei, se transmit în locaţiune fără drept de privatizare.

Încăperile litigioase nu se încadrează la nici una din ipotezele normative pre citate, iar locațiunea transmisă Partidului Politic „Partidul Nostru”, nu interzicea dreptul de privatizare.

Consiliul mun. Chișinău a făcut referire la o pretinsă notă informativă (07-06/196 din 09.09.2020) atunci când a decis să metamorfozeze subit apartenența domeniului încăperilor litigioase din str. *****, autorul notei informative fiind același care a examinat atât cererea de privatizare, cât și cererea prealabilă – Direcția Generală Economie, Comerț și Turism, împrejurări ce ridică semne de întrebare cu privire la legalitate și bună-credință. Din cuprinsul notei informative rezultă că decizia „Cu privire la încadrarea în domeniul public al patrimoniului public al municipiului Chișinău" urmărește scopul consolidării patrimoniului municipal, necesității eficientizării modului de administrare și gestionare a proprietății publice municipale și sporirii veniturilor din contul exploatării bunurilor imobile. Motivarea nu este plauzibilă în delimitarea proprietății Consiliului mun. Chișinău, din moment ce indiferent că face parte din domeniul privat sau public, imobilele rămân a fi parte a patrimoniului autorității publice locale. Totuși, delimitarea trebuie să respecte anumite rigori obiective și nu se poate fundamenta pe criterii de ordin economic, în asemenea caz, prin *reductio ad absurdum*, toate bunurile autorității publice locale ar putea fi trecute în domeniul public.

În cauza *Pialopoulos împotriva Greciei*, Curtea Europeană a arătat că, din procesul-verbal al consiliului municipal reiese că autoritățile nu au acționat cu bună-credință. Scopul lor nu a fost protejarea mediului. Acest lucru reiese clar din modificările în utilizarea autorizată a terenului în diferitele decizii de expropriere, ultima dintre acestea permițând dezvoltarea unei părți a proprietății. De asemenea, reiese clar din propunerea municipalității de a construi o clădire publică pe teren. Scopul autorităților a fost spolierea proprietății reclamanților. Curtea constată că măsurile în cauză nu au implicat o privare de proprietate în sensul articolului 1 primul paragraf a doua teză, deoarece dreptul de proprietar al reclamanților a rămas intact. Măsurile nu au reprezentat nici controlul utilizării proprietății, deoarece nu urmăreau un astfel de scop. Curtea consideră că situația de care se plâng reclamanții trebuie să fie tratată în temeiul articolului 1 primul paragraf prima teză, deoarece măsurile atacate au restrâns fără îndoială dreptul reclamanților de a-și folosi bunurile. Curtea constată că nu a fost realizat un echilibru rezonabil între interesul public și cerințele de protecție a drepturilor fundamentale ale reclamanților. În consecință, a existat o încălcare a articolului 1 din Protocolul nr. 1.

În cazul în care autorităţile publice nu îşi îndeplinesc obligaţiile prevăzute de lege, iar prin actele sale administrative ulterioare, creează impedimente obiective în realizarea drepturilor deţinute de persoanele fizice şi juridice şi anulează propriile decizii perfect legale, se încalcă principiul securităţii raporturilor juridice civile, patrimoniale şi administrative, reglementat de art. 6 CEDO.

În ceea ce privește aspectele de planificare urbană sau regională, drepturile proprietarilor sunt, în esență, evolutive. Politicile de planificare urbană și regională sunt, prin excelență, sferele în care intervine statul, în special prin controlul proprietății în interes general sau public. În astfel de circumstanțe, în cazul în care interesul general al comunității este preeminent.

În cauza deferită judecății, Consiliul mun. Chișinău a eșuat să identifice interesul general sau public care a justificat adoptarea unui asemenea act administrativ intruziv.

Cronologia și succesiunea circumstanțelor reliefate supra demonstrează fără echivoc faptul că, Consiliul a acționat cu rea-credință și *ultra vires* (depășirea competențelor), astfel încât decizia nr. 17/8 din 06.10.2020 urmează a fi anulată necondiționat.

Privatizarea constă în transferul activelor care sunt în proprietatea statului sau a societăților comerciale cu capital majoritar de stat către investitori privați. Scopurile principale ale deetatizării proprietăţii publice sînt : restructurarea economiei naţionale şi sporirea competitivităţii acesteia prin atragerea de investiţii private, prin asigurarea unui management eficient şi prin alte modalităţi.

Principiile de bază ale deetatizării proprietăţii publice sînt : eficienţa, legalitatea şi transparenţa, în particular: corelarea direcţiilor, ritmului şi modalităţilor de deetatizare a proprietăţii publice cu strategiile de dezvoltare a ramurilor şi sectoarelor economiei naţionale, precum şi cu priorităţile de dezvoltare a unităţilor administrativ-teritoriale şi a ţării în ansamblu; sporirea atractivităţii bunurilor pasibile de privatizare prin alegerea unei modalităţi adecvate de restructurare şi de privatizare, prin alte măsuri; atragerea unui număr cît mai mare de participanţi la privatizare, acordarea de drepturi egale, asigurarea concurenţei loiale între participanţi; asigurarea egalităţii în drepturi şi apărarea intereselor legitime ale statului, ale unităţilor administrativ-teritoriale şi ale participanţilor la privatizare.

Privatizarea materializează un „bun" sau cel puțin o „speranță legitimă" în obținerea unui bun în proprietate privată, iar atunci când autoritatea statală împiedică, prin diverse mijloace „aparent" licite sau „pseudo" legale, aducerea la îndeplinirea a procesului de privatizare, suntem în prezența unei privări.

Privarea la care a fost expus Partidul Politic „Partidul Nostru" creionează o expropriere de bunuri. Conceptul de privare/lipsire acoperă nu doar exproprierile formale, ci și exproprierile de facto, măsuri care pot fi asimilate unei privări de bunuri. Apriori, privarea de proprietate efectuată în vederea conferirii de beneficiu unui particular nu poate urmări interesul public.

În accepțiunea standardelor internaționale în materia vizată, dreptul de proprietate se defineşte ca fiind acel drept real care conferă titularului atributele de posesie, folosinţă şi dispoziţie asupra unui bun, atribute pe care le poate exercita în plenitudinea lor, în putere proprie şi în interes propriu, cu respectarea normelor juridice în vigoare. Dreptul de proprietate este perpetuu, inviolabil și garantat de stat.

În cauza *Saghinadze și alții vs. Georgia*, Curtea Europeană a relevat că acolo unde cineva a folosit o vilă cu bună-credință, iar autoritățile au tolerat această folosință timp de 10 ani, de vreme ce legea recunoștea că posesia unei locuințe de către o persoană cu bună-credință constituia un drept cu caracter pecuniar, dreptul de a folosi vila pentru acomodare constituia un drept care manifesta în mod clar o dimensiune pecuniară și care constituia un bun în scopurile articolului 1, chiar în lipsa unui titlu de proprietate înregistrat.

Convenția a fost concepută să salvgardeze drepturi care sunt practice și efective, atunci când se corectează erori, autoritățile nu ar trebui să interfereze în mod disproporționat cu noile drepturi care au fost câștigate de către persoane, în baza acțiunii lor cu bună-credință. Așadar, statelor nu ar trebui să li se permită să profite de pe urma erorilor lor și acestea trebuie să suporte riscul producerii acestora *Maksymenko și Gerasymenko v. Ucraina*. Trebuie deosebită limitarea exercițiului unui drept de limitele acestuia. Limitarea este o măsură intruzivă, iar limitele stabilesc câmpul lui de aplicare.

În continuare, instanța va apela la raționamentele Curții Europene a Drepturilor Omului pe făgașul art. 1 al Protocolului 1 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului care include trei norme generale de protejare a dreptului de proprietate: una care vizează dreptul unei persoane de a dispune de drepturile sale, una care interzice ca şi regulă privarea de proprietate asupra unui bun şi una care permite în anumite condiţii reglementarea folosinţei bunului. Prima normă este de ordin general şi enunţă principiul general al necesităţii respectării dreptului de proprietate. A doua normă dă posibilitatea organelor statului de a priva de proprietate pe titularul acestui drept în anumite condiţii bine determinate, iar a treia normă reglementează modul de folosinţă a bunurilor în conformitate cu interesul general. Practic ultimele două norme sunt aplicaţii ale celei dintâi. Această interpretare a articolului 1 al Protocolului 1 a fost enunţată prin hotărârea *Sporrong şi Lonnroth contra Suediei* din 23 septembrie 1982.

În premieră, în hotărârea *Pine Valley Developments şi alţii contra Irlandei* din 29 noiembrie 1991, Curtea Europeană a făcut referire la speranţa legitimă a reclamanţilor de a pune în practică planul lor de amenajare a unui teren ca element al dreptului de proprietate. În aceeaşi cauză, Curtea a arătat că

reclamanții se întemeiau pe un asemenea act într-un mod rezonabil justificat, ceea ce le conferea o bază juridică solidă şi o incidenţă asupra drepturilor de proprietate. În acest stadiu al jurisprudenţei Curţii, noţiunea de speranţă legitimă era formulată în termeni foarte generali, nefiind încă clarificate condiţiile ce se cer a fi îndeplinite pentru ca un reclamant să poată pretinde că deţine speranţa legitimă de a obţine un bun. Mai mult decât atât, în unele speţe relativ timpurii ale jurisprudenţei CEDO, deşi instanţele interne conchiseseră că nu existase practic niciun drept în proprietatea reclamantului, Curtea a constatat violarea articolului 1 al Protocolului 1 pe baza existenţei unui „interes patrimonial". Tot în jurisprudenţa timpurie într-o speţă s-a arătat că reclamantul care încheiase cu autorităţile locale un contract pe o perioadă de 22 de ani cu plata unei rente funciare şi cu garanţia reînnoirii contractului la expirarea acestuia, pe baza căruia ridicase mai multe construcţii, beneficia cel puţin de speranţa legitimă de a exercita opţiunea de a reînnoi contractul, acest element fiind prevăzut ca un corolar al drepturilor de proprietate pe care el le deţinea, deşi nu beneficia de niciun drept care putea fi calificat ca un drept de proprietate.

Jurisprudenţa decisivă în reglementarea noţiunii de speranţă legitimă de a obţine un bun a intervenit abia prin cauza *Kopecky contra Slovaciei* din 07 ianuarie 2003. Prin această hotărâre, Curtea a arătat că deşi articolul 1 al Protocolului 1 trebuie să vizeze un drept de proprietate actual, cât timp Convenţia nu garantează dreptul de a obţine proprietatea unui bun, prin excepţie Convenţia garantează speranţa legitimă de a obţine un bun ori o creanţă certă cu valoare patrimonială. Hotărârea menţionată a fost atât o hotărâre de clarificare a acestei noţiuni cât şi o hotărâre de sinteză, în sensul că spre deosebire de cauzele anterioare unde reclamanţii nu îndeplineau condiţiile necesare pentru restituire, nu se poate spune că aceştia aveau un drept de proprietate mai puţin important ca efect al consecinţelor pe care le-au suportat datorită faptului că s-au întemeiat pe acte juridice, adică consfinţeşte necesitatea existenţei unei baze în dreptul intern, acesta reprezentând criteriul decisiv pentru constatarea existenţei unei speranţe legitime. Prin hotărâre s-a restrâns raza de aplicare a articolului 1 al Protocolului 1, dându-se autorităţilor naţionale o largă marjă de a aprecia din perspectiva dreptului intern care justifică o speranţă legitimă de a obţine un bun. (cauza *Cazacu vs Republica Moldova*)

Faptul că legislația internă a unui stat nu recunoaște un anumit interes ca fiind un „drept" sau chiar un „drept de proprietate" nu împiedică în mod necesar să se considere că interesul în cauză este un „bun" în sensul art. 1 din Protocolul nr. 1 [*Depalle împotriva Franței* (MC), pct. 68, în ceea ce privește dreptul revocabil și precar de ocupare a unei proprietăți aflate pe domeniul public, ca urmare a trecerii unei perioade de timp; *Öneryıldız împotriva Turciei* (MC)*,* pct. 129, în ceea ce privește dreptul patrimonial al reclamantului la locuința sa construită fără autorizație]. De asemenea, o tolerare de lungă durată din partea autorităților a conferit drepturi de proprietate reclamanților, în ceea ce privește un teren aflat în litigiu (*Kosmas și alții împotriva Greciei*, pct. 68-71)

Exercitarea reală și efectivă a dreptului protejat de art. 1 din Protocolul nr. 1 nu depinde doar de obligația statului de a nu produce o ingerință, ci poate să necesite măsuri pozitive de protecție, în special atunci când există o legătură directă între măsurile pe care reclamantul le poate aștepta în mod legitim din partea autorităților și dreptul la respectarea efectivă a „bunurilor" sale *Öneryıldız împotriva Turciei.*

Într-o serie de cauze care priveau obligațiile pozitive care decurg din art. 1 din Protocolul nr. 1, Curtea a subliniat, în special, importanța principiului bunei guvernanțe. Acest principiu prevede că, atunci când este în joc o chestiune de interes general, în special atunci când afectează drepturile fundamentale ale omului, inclusiv dreptul de proprietate, autoritățile publice trebuie să acționeze în mod prompt și adecvat și, mai presus de toate, coerent [*Beyeler împotriva Italiei* (MC), pct. 120; *Megadat.com SRL împotriva Moldovei*, pct. 72; *Rysovskyy împotriva Ucrainei*, pct. 71; *Moskal împotriva Poloniei.*

În accepțiunea jurisprudenţei prezentate mai sus, instanța conchide că speranţa legitimă de a obţine un bun reprezintă o extindere a aplicării articolului 1 al Protocolului 1 şi asupra unor bunuri care nu se află încă în patrimoniul reclamantei, dar acesta având un drept de a obține proprietatea asupra lor recunoscut de legislaţia statului.

Partidului Politic „Partidul Nostru” o asemenea speranță legitimă i-a fost conferită de cadrul legal abordat *supra,* acesta a consolidat relații juridice durabile cu autoritățile statale, ca în cele din urmă, mizând pe întrunirea condițiilor legale și buna-credință a autorității competente în domeniu, această speranță legitimă să-i fie știrbită. În mod indubitabil, ingerința în drepturile legale recunoscute Partidului Politic „Partidul Nostru” nu au rezistat triplului test degajat din jurisprudența Curții Europene.

În lumina celor menționate, instanța conchide că, decizia Consiliului mun. Chișinău nr.17/8 din 06.10.2020, refuzurile de privatizare expuse în răspunsurile nr.07-11/538 din 13.10.2020, precum și decizia nr.07-11/538 din 03.12.2020 sunt neîntemeiate, ilegale, susceptibile anulării, iar Consiliul mun. Chișinău urmează să emită act administrativ individual (decizie) cu privire la privatizarea de către Partidul Politic „Partidul Nostru” a bunului imobil : clădire din str. ***** lit. *****, cu suprafața de 462,3 m.p., în modul și condițiile stabilite de Hotărîrea de Guvern nr. 468 din 25.03.2008 cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locaţiune.

În conformitate cu prevederile art. 224 alin.(1) lit. a), b) Cod Administrativ, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e :

Acțiunea de contencios administrativ înaintată de către Partidul Politic „Partidul Nostru” împotriva Primăriei mun. Chișinău, Consiliul municipal Chișinău, cu privire la anularea actului administrativ, obligarea emiterii actului administrativ favorabil solicitat, ***se admite***.

Se anulează Decizia Consiliului municipal Chișinău nr.17/8 din 06.10.2020 „Cu privire la încadrarea în domeniul public al patrimoniului public al municipiului Chișinău a unor bunuri imobile (construcții și încăperi izolate)”, în partea pct.45 ce se referă la bunul imobil : clădire din str. ***** lit. *****, cu suprafața de 462,3 m.p.

Se anulează în tot actul administrativ individual de respingere a solicitării exprimat prin răspunsul nr.07-11/538 din 13.10.2020, precum și decizia nr.07-11/538 din 03.12.2020 adoptată în procedura prealabilă.

Se obligă Consiliul municipal Chișinău de a emite act administrativ individual cu privire la privatizarea de către Partidul Politic „Partidul Nostru” a bunului imobil : clădire din str. ***** lit. *****, cu suprafața de 462,3 m.p., în modul și condițiile stabilite de Hotărîrea de Guvern nr. 468 din 25.03.2008 cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locaţiune.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Rîşcani).

Preşedintele şedinţei,
judecătorul Igor Barbacaru