Dosarul nr. 3a-392/23; (2-18191766-02-3a-20032023)
Prima instanță: Judecătoria Chișinău sediul Râșcani (judecător Guzun Corneliu)

D E C I Z I E

22 octombrie 2024 mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ
al Curții de Apel Chișinău

în componența:
Președintele completului, judecătorul Mîra Ghenadie
Judecătorii Bostan Angela și Dașchevici Grigore
Grefier Papuc Daniela

examinând în ședință publică apelul depus de Consiliul Municipal Chișinău, împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul Râșcani din 14 noiembrie 2022,

în cauza de contencios administrativ la acțiunea înaintată de Costaș Maria către Consiliul Municipal Chișinău privind:

- anularea parțială a Deciziei din 05 septembrie 2017, emisă de Comisia pentru privatizarea încăperilor nelocuibile, proprietate municipală date în locațiune, adoptată în privința lui Maria Costaș, prin care a fost dispusă privatizarea spațiului nelocuibil la preț de 223 200 lei;
- obligarea Comisiei pentru privatizarea încăperilor nelocuibile să decidă permiterea privatizării de către Costaș Maria a încăperilor la nivel de subsol nr. *****, cu suprafața totală de 74,4 m.p., situate pe adresa bd. *****, mun. Chișinău, la prețul de piață evaluat de Centrul de evaluări imobiliare în mărime de 104 700 lei,

c o n s t a t ă :

Pretențiile reclamantului:

La 10 octombrie 2018 Costaș Maria a înaintat o cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău, ulterior concretizată, privind anularea actului administrativ și obligarea emiterii deciziei prin care să fie permisă privatizarea încăperilor.

În motivarea acțiunii reclamanta a invocat că, în temeiul deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.3/9 din 29.10.2015 a fost constituită Comisia pentru privatizarea încăperilor nelocuibile, proprietate municipală date în locațiune. Conform competenței atribuite, acest organ urma să desfășoare supravegherea procesului de privatizare a încăperilor nelocuibile proprietate municipală care sunt date în locațiune de către Consiliul municipal Chișinău.

În temeiul contractului de locațiune nr. 5/16/001 din data 05.05.2006 reclamanta Costaș Maria deține în posesie și folosință încăperi cu o altă destinație decât cea locativă (subsol) cu o suprafață de 74,4 m2, situate pe adresa bd. *****, mun. Chișinău.

Ținând cont de faptul că a avut și are intenția să privatizeze spațiile închiriate, reclamanta a înaintat acestei comisii o cerere prin care a solicitat satisfacerea acesteia, anexând toate actele specificate la pct. 6 al Regulamentului comisiei pentru privatizarea încăperilor nelocuibile, proprietate municipală, date în locațiune, adoptat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/9 din 29.10.2015.

În conformitate cu pct. 6.3 lit. c) al Regulamentului specificat, unul din actele obligatorii spre prezentare, a fost raportul de evaluare a încăperii întocmit de către experți licențiați în

domeniu, perfectat cu cel mult 6 luni pînă la data depunerii cererii pentru privatizare. Comunică că un asemenea raport de evaluare a fost întocmit de către Centrul de Evaluări Imobiliare. Conform acestui raport, valoarea de piață a obiectului evaluării constituie 104 700 lei.

Dosarul de privatizare a fost întocmit în strictă conformitate cu exigențele Regulamentului comisiei pentru privatizarea încăperilor nelocuibile, proprietate municipală date în locațiune și a fost prezentat spre examinare Comisiei în termenii și modul stabilit.

Ca rezultat, la 18.09.2018 reclamanta a fost informată că Comisia permite privatizarea încăperilor la nivel de subsol nr. *****, suprafața totală de 74,4 m2, situate pe adresa bd. *****, mun. Chișinău, costul fiind stabilit în mărimea sumei de 223 200 lei. Respectiva decizie i-a fost comunicată într-un mod verbal, iar ulterior i-a fost prezentat și un extras din procesul verbal nr. 3 al Comisiei pentru privatizarea încăperilor nelocuibile, proprietate municipală date în locațiune, întocmit la data de 05.09.2017.

Fiind nedumerită de poziția comisiei de privatizare, or, aceasta din urmă a determinat un preț exagerat pentru privatizarea spațiului deținut, astfel că la data de 19.09.2017 reclamanta a înaintat o cerere sub nr. C-7112/17, prin care a solicitat revizuirea prețului de privatizare în mărimea sumei de 223 200 lei, pe motiv ca este unul nefondat și nu corespunde realității.

La 15.10.2017 respectiva autoritate prin intermediul scrisorii nr. 07-06/557, a informat reclamanta că cererea depusă a fost înaintată spre examinarea Comisiei care va examina acest aspect la următoarea ședință, iar despre rezultatul examinării va fi informată ulterior.

Ținând cont de faptul că de la această autoritate nu a parvenit nici un răspuns, la 06.07.2018 reclamanta a înaintat cererea înregistrată sub nr. C-6740/18, prin care a solicitat în mod repetat revizuirea prețului de privatizare.

La 15.10.2017, prin intermediul scrisorii nr. 07-06/557/17, reclamanta a fost informată că cererea depusă a fost înaintată spre examinarea Comisiei care va examina acest aspect la următoarea ședință, despre rezultatul examinării va fi informată ulterior.

La 15.10.2017, respectiva autoritate, prin intermediul scrisorii nr. 07- 06/557, a informat reclamanta că cererea depusă a fost înaintată spre examinarea Comisiei care va examina acest aspect la următoarea ședință, despre rezultatul examinării va fi informată ulterior.

La 09.08.2018 reclamanta a înaintat cererea înregistrată sub nr. C-6740/1/18, prin care a solicitat revizuirea prețului de privatizare.

La 25.09.2018, prin intermediul scrisorii nr. 07-06/557/17, reclamanta a fost informată că cererea depusă a fost înaintată spre examinarea Comisiei care va examina acest aspect la următoarea ședință, despre rezultatul examinării va fi informată suplimentar.

Bazându-se pe buna credință a persoanelor menționate, reclamanta a înaintat aceste cereri prin care a solicitat revizuirea prețului, însă solicitările au rămas fără examinare.

Reclamanta a fost informată că ultima ședință a Comisiei pentru privatizarea încăperilor nelocuibile, proprietate municipală date în locațiune, a avut loc în luna septembrie 2017.

În asemenea circumstanțe, constată și declară că cererile înaintate au avut un caracter prealabil și au urmărit drept scop anularea în parte a deciziei Comisiei pentru privatizarea încăperilor nelocuibile, proprietate municipală date în locațiune, adoptată în privința reclamantei la data de 05.09.2017, or ultima în continuare intenționează să privatizeze aceste spații la un preț real care este reflectat în raportul de evaluare întocmit de către Centrul de Evaluări Imobiliare.

Solicita reclamanta anularea Deciziei Comisiei pentru privatizarea încăperilor nelocuibile, proprietate municipală date în locațiune, adoptată în privința Mariei Costaș la data de 05.09.2017, prin care a fost dispusă privatizarea spațiului deținut la preț de 223 200 lei; a obliga Comisia pentru privatizarea încăperilor nelocuibile, proprietate municipală date în locațiune, să

decidă permiterea privatizării de către Costaș Maria a încăperilor la nivel de subsol nr. ***** cu suprafața totală de 74,4 m.p. situate pe adresa bd. *****, la prețul de piață evaluat de Centrul de evaluări imobiliare în mărime de 104 700 lei (f.d.64-65).

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Râșcani din 14 noiembrie 2022, a fost admisă acțiunea înaintată de Costaș Maria, fiind anulată Decizia Comisiei pentru privatizarea încăperilor nelocuibile, proprietate municipală date în locațiune, adoptată în privința lui Maria Costaș la data de 05.09.2017, prin care a fost dispusă privatizarea spațiului deținut la preț de 223 200 lei, fiind obligată Comisia pentru privatizarea încăperilor nelocuibile, proprietate municipală date în locațiune, să decidă permiterea privatizării de către Costaș Maria a încăperilor la nivel de subsol nr. ***** cu suprafața totală de 74,4 m.p. situate pe adresa bd. *****, la prețul de piață evaluat de Centrul de evaluări imobiliare în mărime de 104 700 lei.

Solicitările apelantului:

La 01 decembrie 2022 Consiliului Municipal Chișinău a contestat cu apel hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Râșcani din 14 noiembrie 2022, solicitând casarea hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi decizii de respingere a acțiunii.

Argumentele părților:

În motivarea apelului declarat, reprezentantul părții apelante a indicat că nu este de acord cu actul judecătoresc contestat. Un prim aspect sesizat de apelant în cererea de apel, este inadmisibilitatea acțiunii, deoarece în opinia acestuia în speță nu a fost respectată procedura prealabilă, chestiune de care instanța de fond nu a ținut cont. Or, „cererea prealabilă" anexată la dosar este adresată Direcției Generale Economie, Comerț și Turism și nu Consiliului municipal Chișinău, iar răspunsul care este anexat la prezenta acțiune este oferit de către Direcția Generală Economie, Comerț și Turism, al cărui refuz nu a fost contestat.

În continuare apelantul invocă că instanța de judecată nu poate obliga autoritatea publică locală de a emite o hotărâre cu privire la solicitarea intimatului, or, potrivit legii statul garantează condiții juridice pentru exercitarea dreptului de proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale egale condițiilor juridice de exercitare a dreptului.

Opinează că hotărârea judecătorească privind obligarea autorităților administrației publice locale de a modifica decizia asupra bunului solicitat de către intimat, va constitui o substituire a atribuțiilor autorităților publice, or, conform art. 14 pct. f din Legea privind administrația publică locală, numai CMC decide asupra lucrărilor de proiectare, construcție, întreținere și modernizare a drumurilor, podurilor, fondului locativ în condițiile Legii cu privire la locuințe, precum și a întregii infrastructuri economice, sociale și de agrement de interes local.

Poziția participanților la proces în cadrul ședinței de judecată a instanței de apel:

Reprezentantul intimatei Costaș Maria, avocatul Conoval Igor în ședința instanței de apel a solicitat respingerea apelului și menținerea hotărârii primei instanțe.

Reprezentantul apelantului Consiliul municipal Chișinău în ședința de judecată nu s-a prezentat din motive necunoscute instanței, procedura citării legale fiind respectată, din care considerente Completul judiciar a dispus examinarea cauzei în lipsa părții neprezente legal citate.

Aprecierea instanței de apel:

Audiind reprezentantul părții prezent în cadrul ședinței de judecată, studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău consideră că apelul este admisibil, întemeiat și urmează a fi admis, cu casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi decizii, din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art. 236 alin. (1) Cod administrativ, instanța de apel examinează din oficiu admisibilitatea apelului.

Astfel, în conformitate cu prevederile art. 232 alin. (1) Cod administrativ, apelul se depune la instanța de judecată care a emis hotărîrea contestată în termen de 30 de zile de la pronunțarea dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu stabilește un termen mai mic.

Din actele cauzei rezultă că hotărîrea atacată cu apel a fost pronunțată la 14 noiembrie 2022, apelul fiind depus la 01 decembrie 2022, motiv pentru care instanța de apel constată că apelul a fost depus cu respectarea termenului prevăzut de Legislația în vigoare.

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

Din actele cauzei rezultă că hotărîrea motivată a fost notificată apelantului la 23 februarie 2023, motivarea apelului fiind depusă la dată de 23 martie 2023, motiv pentru care instanța de apel constată că motivarea apelului a fost depusă cu respectarea termenului prevăzut de Legislația în vigoare.

Conform art. 233 alin. (2) Cod administrativ, cererea de apel se semnează de apelant sau de reprezentantul lui legal ori împuternicit.

Colegiul a stabilit că cererea de apel este semnată de Damian Cristina, care acționează în interesele Consiliului Municipal Chișinău în baza procurilor nr. 07-116/23 din 05.01.2022 (f.d. 202), nr. 1-01/2-46 din 29.12.2022 (f.d. 215), împuternicită inclusiv cu dreptul „[…] de a ataca actele instanței judecătorești [...]”.

În astfel de circumstanțe, Completul judiciar constată că cererea de apel trece testul admisibilității, instanța de apel urmând să examineze apelul în fond.

În conformitate cu prevederile art.240 alin.(1) lit. c) Cod administrativ, examinînd cererea de apel, instanța de apel casează integral hotărîrea primei instanței și emite o nouă decizie.

Conform art. 224 alin. (1) lit. f) din Codul administrativ, (1) Examinînd acţiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri: [...] f) respinge acţiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condiţiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit.a)–e).

Potrivit art.194 alin.(1) Cod administrativ, în procedura în prima instanță, în procedura de apel și în procedura de examinare a recursurilor împotriva încheierilor judecătorești se soluționează din oficiu probleme de fapt și de drept.

În conformitate cu prevederile art.231 alin.(2) din Codul administrativ, pentru procedura în apel se aplică corespunzător prevederile cap. II din cartea a treia, dacă din prevederile prezentului capitol nu rezultă altceva.

Potrivit art.219 alin.(1) – (3) din Codul administrativ, instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți. Instanța de judecată depune eforturi pentru înlăturarea greșelilor de formă, explicarea cererilor neclare, depunerea corectă a cererilor, completarea datelor incomplete și pentru depunerea tuturor declarațiilor necesare constatării și aprecierii stării de fapt. Instanța de judecată indică asupra aspectelor de fapt și de drept ale litigiului care nu au fost discutate de participanții la proces. Instanța de judecată nu are dreptul să depășească limitele pretențiilor din acțiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanții la proces.

În cadrul examinării cauzei s-a stabilit cu certitudine că, la data de 05.05.2016, între Consiliul municipal Chișinău, în calitate de locator și Costaș Maria, în calitate de locatar, a fost încheiat contractul de locațiune nr. 5/16/001, potrivit căruia locatorul dă în locațiune încăperea nr. *****, cu suprafața de 74,4 m.p. de pe str. ***** casa 22 blocul ***** (subsol), pentru amplasarea unui depozit al obiectelor de uz casnic, contractul viind încheiat pentru perioada 05.05.2016-04.05.2019 (f.d. 115-117).

Reclamanta Costaș Maria a înaintat Comisiei pentru privatizarea încăperilor nelocuibile cererea, prin care a solicitat privatizarea încăperilor nr. *****, cu suprafața totală de 74,4 m.p. de pe str. ***** casa ***** blocul ***** (subsol).

Prin Decizia Comisiei pentru privatizarea încăperilor nelocuibile, proprietate municipală date în locațiune, adoptată în privința Mariei Costaș la data de 05.09.2017, a fost permisă privatizarea spațiului menționat mai sus, la preț de 223 200 lei (f.d. 166).

Ulterior, în adresa Consiliului municipal Chișinău, Comisiei municipale de privatizare a fondului de locuințe, a parvenit cererea prealabilă depusă de Coștaș Maria cu nr. C-7112/17 din 19.09.2017, prin care s-a solicitat revizuirea costului privatizării conform extrasului din proces verbal nr. 3 din 05.09.2017, precum și arenda încăperilor din data întocmirii documentelor în comisie. (f.d. 52)

La 11 octombrie 2017 Direcția Generală Economie, Reforme și Relații Patrimoniale din cadrul CMC a expediat în adresa Mariei Costaș răspunsul nr. 07-06/557, prin care petiționara a fost informată că dosarul va fi înaintat spre examinare către Comisia pentru privatizare încăperilor nelocuibile la următoarea ședință. (f.d. 68)

La 31 octombrie 2018 Direcția Generală Economie, Reforme și Relații Patrimoniale din cadrul CMC a emis decizia, prin care s-a decis menținerea costului pentru privatizare stabilit la ședința Comisiei nr. 3 din 05.09.2017, adică în sumă de 223 200 MDL.

La 10 octombrie 2018 Costaș Maria a înaintat o cerere de chemare în judecată, ulterior concretizată, împotriva Consiliului Municipal Chișinău, solicitând anularea parțială a Deciziei din 05 septembrie 2017 emisă de Comisia pentru privatizarea încăperilor nelocuibile, proprietate municipală date în locațiune, adoptată în privința lui Maria Costaș, prin care a fost dispusă privatizarea spațiului nelocuibil la preț de 223 200 lei; obligarea Comisiei pentru privatizarea încăperilor nelocuibile să decidă permiterea privatizării de către Costaș Maria a încăperilor la nivel de subsol nr. *****, cu suprafața totală de 74,4 m.p., situate pe adresa bd. *****, mun. Chișinău, la prețul de piață evaluat de Centrul de evaluări imobiliare în mărime de 104 700 lei.

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, prima instanța s-a pronunțat în favoarea temeiniciei acțiunii, dispunând anularea Deciziei Comisiei pentru privatizarea încăperilor nelocuibile, proprietate municipală date în locațiune din 05.09.2017, adoptată în privința Mariei Costaș, prin care a fost dispusă privatizarea spațiului deținut la preț de 223 200 lei, cu obligarea permiterii privatizării de către Costaș Maria a încăperilor la nivel de subsol nr. ***** cu suprafața totală de 74,4 m.p. situate pe adresa bd. *****, la prețul de piață evaluat de Centrul de evaluări imobiliare în mărime de 104 700 lei.

Verificând legalitatea hotărârii contestate în raport cu prevederile legale aplicabile la caz și criticile aduse în apel, Colegiul judiciar consideră că hotărârea instanței de fond este adoptată cu aprecierea eronată a normelor materiale în coroborare cu circumstanțele faptice ale cauzei, motiv din care urmează a fi casată cu emiterea unei noi decizii de respingere a acțiunii înaintate de Costaș Maria.

Completul judiciar reiterează că, în speță obiect al controlului judecătoresc constituie Decizia din 05 septembrie 2017 emisă de Comisia pentru privatizarea încăperilor nelocuibile,

proprietate municipală date în locațiune, adoptată în privința lui Maria Costaș, prin care a fost dispusă privatizarea spațiului nelocuibil la preț de 223 200 lei și nu la suma de 104 700 lei - prețul de piață evaluat de Centrul de evaluări imobiliare, cu care a fost de acord Costaș Maria.

În contextul pretențiilor deduse judecării, Completul de judecată reține că în conformitate cu prevederile pct. 1 din Regulamentul cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 468/2008 (în vigoare și în redacție la data emiterii actului administrativ contestat – 31.10.2018, în continuare Regulament), prezentul Regulament stabilește modul de vînzare-cumpărare a încăperilor nelocuibile proprietate publică (clădiri, construcții, inclusiv imobile separate, precum și anexe nelocuibile la blocurile locative) date în locațiune, neincluse în lista bunurilor supuse privatizării.

Conform pct. 2 din Regulament, Vînzarea-cumpărarea încăperilor nelocuibile proprietate publică date în locațiune se efectuează de: [...] b) autoritățile administrației publice locale, precum și de unitatea teritorială autonomă Găgăuzia (Gagauz-Yeri) - cele care constituie proprietate a unităților administrativ-teritoriale, inclusiv cele amplasate în imobilele transmise, conform legislației, din gestiunea unităților administrativ-teritoriale în gestiunea asociațiilor de proprietari ai locuințelor privatizate.

Apelantul-pârât atât în cadrul instanței de fond, cât și la examinarea cauzei în ordine de apel, a invocat că acțiunea în contencios administrativ urma a fi declarată inadmisibilă din motivul nerespectării de către reclamanta a procedurii prealabile.

Însă, Completul de judecată nu este de acord cu astfel de interpretare a chestiunii de inadmisibilitate a acțiunii. Or, acel fapt că cererile prealabile au fost adresate Comisiei de privatizare a încăperii nelocuibile și nu direct Consiliului Municipal Chișinău, nu înseamnă că în speță nu a fost respectată procedura prealabilă. Or, atât Comisia, cât și Direcția Generală Economie Reforme și Relații Patrimoniale se află în subordinea Consiliului Municipal Chișinău, iar prin prisma Hotărârii Guvernului nr. 468/2008 (în vigoare și în redacție la data emiterii actului administrativ contestat – 31.10.2018), era responsabil de vânzarea unor astfel de încăperi. Respectiv, Completul judiciar consideră că procedura prealabilă a fost respectată.

Conform pct. 4 din Regulament, Autoritățile administrației publice locale vor crea în baza deciziei consiliului local Comisia de privatizare a încăperilor nelocuibile date în locațiune, care va include reprezentanți ai primăriilor, consiliilor locale; după caz, vor fi antrenați reprezentanți ai subdiviziunilor competente ale Agenției Servicii Publice și experți independenți. Ședințele Comisiei sînt deliberative dacă la ele participă cel puțin 2/3 din membrii enumerați în alineatele unu și doi, iar deciziile ei se adoptă prin vot deschis, cu majoritatea voturilor acestora. Deciziile Comisiei se consemnează în procese-verbale, semnate de membrii prezenți la ședințe. Comisia își desfășoară activitatea în baza unui Regulament, aprobat prin ordinul Agenției Proprietății Publice sau prin decizia consiliului local.

Pct. 5 din Regulament stabilește că, Locatarii care dețin în locațiune încăperi nelocuibile proprietate publică cel puțin o lună și doresc să le cumpere, depun cereri la Agenția Proprietății Publice sau la autoritățile publice locale/UTA Găgăuzia, anexînd:

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

b) contractul de locațiune (în original);

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

d) actul de examinare a încăperilor date în locațiune, întocmit de locator, conform situației 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 (suprafața totală, anul construcției, numărul cadastral, destinația sau modul de folosință) pentru privatizare, eliberat de subdiviziunea competentă a Agenției Servicii Publice;

f) copia certificatului de înregistrare a întreprinderii;

g) copia extrasului din Registrul de stat al întreprinderilor și organizațiilor privind administratorul întreprinderii;

h) copia buletinului de identitate și fișei de însoțire al conducătorului;

i) copia buletinului de identitate și fișei de însoțire al persoanei fizice;

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

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

l) documentele care certifică transmiterea imobilului către asociația proprietarilor de locuințe privatizate.

În caz de expirare a termenului de valabilitate a contractului de locațiune 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.

Conform punctelor 6 și 7 din același Regulament, Decizia de vînzare a încăperilor date în locațiune se adoptă de către Comisie, ca urmare a examinării documentelor prezentate de locatari, specificate în punctul 5 al prezentului Regulament, ținîndu-se cont de valoarea indicată în actul de evaluare. Prețul de vînzare stabilit de Comisie nu poate fi mai mic decît prețul de piață indicat în actul de evaluare, întocmit în modul stabilit de către o persoană juridică sau fizică licențiată în domeniul respectiv de activitate. 7. Decizia pozitivă a Comisiei constituie temei legal pentru înștiințarea, 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 depăși 6 luni. [...] În cazul în care locatarul nu a achitat, în termen de 30 zile, costul obiectului solicitat pentru cumpărare ca plată unică sau cel puțin 50% la achitarea în rate, Comisia este în drept să anuleze decizia de vînzare. [...]

Așa deci, din prevederile actului normativ enunțat, rezultă că actul de evaluare, întocmit de experți licențiați, urmează a fi prezentat la depunerea cererii locatarului privind privatizarea încăperilor nelocuibile proprietate publică, pentru ca prețul de vânzare să nu fie mai mic decît prețul de piață indicat în actul de evaluare, or, reprezintă o interpretare greșită atât din partea reclamantei cât și din partea instanței de fond, precum că prețul de vânzare-cumpărare a încăperilor nelocuibile proprietate publică, este acel indicat în actul de evaluare. Or, legiuitorul a oferit autorității publice o marjă discreționară la determinarea prețului de vânzare-cumpărare a încăperilor nelocuibile, proprietate municipală date în locațiune, specificând că acesta nu poate fi mai mic decât prețul stabilit în Actul de evaluare, însă nu interzice ca prețul să fie mai mare.

În lumina celor relatate, Completul de judecată concluzionează că, Decizia din 05 septembrie 2017 emisă de Comisia pentru privatizarea încăperilor nelocuibile, proprietate municipală date în locațiune, adoptată în privința lui Maria Costaș, prin care a fost dispusă privatizarea spațiului nelocuibil la preț de 223 200 lei, a fost emisă de un organ competent, cu respectarea procedurii și cu aplicarea corectă a normelor materiale.

Prin urmare nu există temeiuri legale de anulare a acesteia, or, argumentele reclamantului se limitează la un simplu dezacord cu prețul stabilit de administrația publică locală, care este proprietarul încăperilor, fără a invoca vreo normă materială pe care se întemeiază acest dezacord.

În condițiile în care în urma efectuării controlului asupra actului administrativ contestat s-a stabilit netemeinicia pretenției reclamantei privind anularea deciziei contestate, subsecvent urmează a fi respinsă și pretenția privind obligarea Comisiei pentru privatizarea încăperilor nelocuibile să decidă permiterea privatizării de către Costaș Maria a încăperilor la nivel de subsol nr. *****, cu suprafața totală de 74,4 m.p., situate pe adresa bd. *****, mun. Chișinău, la prețul de piață evaluat de Centrul de evaluări imobiliare în mărime de 104 700 lei, deoarece pretențiile respective sunt indisolubil legate una de alta.

Cu atât mai mult, potrivit art. 4 alin. (3) din Legea 435/2006 privind descentralizarea administrativă, autoritățile publice locale de nivelurile întîi și al doilea, în limitele legii, dispun de libertate deplină de acțiune în reglementarea și gestionarea oricărei chestiuni de interes local. Respectiv, odată ce legiuitorul nu a prevăzut în Lege o formulă pentru stabilirea prețului încăperilor, privatizarea cărora se solicită la caz, Completul de judecată nu are competență de a se expune în privința temeiniciei caracterului justificat a valorii prețului stabilit de comisie prin decizia contestată. În caz contrar există riscul încălcării prevederilor art. 26 alin. (2) din Legea contenciosului administrativ (în vigoare la data emiterii actului administrativ contestat), în conformitate cu care, (2) Instanța de contencios administrativ nu este competentă să se pronunțe asupra oportunității actului administrativ și a operațiunilor administrative care au stat la baza emiterii acestuia.

Totodată, Completul judiciar ține să menționeze suplimentar la cele expuse că, un alt temei de respingere a acțiunii reclamantei, este faptul rezilierii contractului de locațiune din 05.06.2016 încheiat între Consiliul Municipal Chișinău și Costaș Maria, astfel că acesta nu mai produce efecte juridice. Aceste împrejurări se confirmă prin înscrisurile anexate la materialele cauzei și anume: hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 06 noiembrie 2019, prin care s-a dispus rezilierea contractului de locațiune, hotărârea instanței fiind menținută conform Deciziei Curții de Apel Chișinău din 01.07.2021, iar prin Încheierea CSJ din 16.02.2022 hotărârea primei instanțe a devenit irevocabilă. (f.d. 169 - 188)

În circumstanțele menționate, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău ajunge la concluzia de a admite apelul declarat de Consiliul Municipal Chișinău, a casa integral hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Râșcani din 14 noiembrie 2022, cu emiterea unei noi decizii, privind respingerea acțiunii reclamantei Costaș Maria.

În conformitate cu art. 240 alin. (1) lit. c) Codul administrativ, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău,

D E C I D E:

Se admite apelul depus de Consiliul Municipal Chișinău.

Se casează integral hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Râșcani din 14 noiembrie 2022 și se emite o nouă decizie, prin care:

Se respinge ca neîntemeiată acțiunea înaintată de Costaș Maria.

Decizia este executorie din momentul emiterii, însă poate fi atacată la Curtea Supremă de Justiție cu recurs în termen de două luni.

Președintele ședinței, judecător Mîra Ghenadie

Judecătorii Bostan Angela

Dașchevici Grigore