Dosar nr.2-625/2024
2-24066233-38-2-18062024

HOTĂRÂRE
în numele Legii

Dispozitivul hotărîrii pronunțat public la 11 octombrie 2024 în or. Rezina
Judecătoria Orhei sediul Rezina
Instanţa având în componenţă:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Ivan Parii,
Grefier Corina Cebotari
Cu participarea:
reprezentantului reclamantei Barbascumpa Raisa, avocatul Lefter Stela, împuternicită în baza mandatului,
reprezentantului pîrîților Primăria Rezina, Consiliul orășenesc Rezina, Vasile Frunză, împuternicit în baza procurii nr. 142 din 04.02.2024,
în lipsa intervenienților accesorii, Socolean Ludmila și Socolean Vadim, citați legal,

examinînd în şedinţă publică pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Barbascumpa Raisa către Primăria Rezina și Consiliul orășenesc Rezina, intervenienți accesorii Socolean Ludmila și Socolean Vadim privind constatarea și recunoașterea posesiei, folosinței legale a apartamentului amplasat în ***** începînd cu anul 2010 în drept de ”chiriaș principal” cu dreptul de a-l privatiza,

A CONSTATAT:

Argumentele participanților la proces:

La 19 iunie 2024 Barbascumpa Raisa a depus o cerere către Primăria Rezina și Consiliul orășenesc Rezina, privind constatarea faptului juridic (recunoașterea posesiei, folosinței legale a apartamentului amplasat în ***** începînd cu anul 2010 în drept de ”chiriaș principal” cu dreptul de a-l privatiza)

Întru motivarea cerințelor din acţiune reclamanta a indicat că fiind specialist în domeniul artei era angajată în câmpul muncii în or.Camenca. În anul 1990, când au început conflictele cu autoproclamata Republică Transnistreană, fiind deja în divorț, a fost nevoită cu un copil să treacă cu traiul în or.Rezina, fiind angajată imediat în câmpul muncii. S-a adresat către primăria Rezina cu cerere ca să fie asigurată cu locuință, având la întreținere și un copil. A fost introdusă în lista personaelor care necesită îmbunătățirea condițiilor de trai. În perioada dată a locuit cu copilul într-o clădire avariată, care în anul 1999 a fost procurată de un cet.Gușilă. Acesta a anunțat-o că trebuie să părăsească locuința. Atunci s-a adresat din nou către primar cu problema că a rămas fără locuință. Cu greu, i s-a

oferit un spațiu locativ în blocul locativ din ***** (cămin, care aparținea ȘPT), care era într-o stare nelocuibilă, dar în scurt timp a fost anunțată că decizia de a-i transmite spațiu locativ a fost revocată.

Ulterior, i s-a propus un apartament în chirie pe *****, care era la etajul 5, care la fel era într-o stare extrem de deplorabilă, din motiv că acoperișul era distrus. Ea fiind bugetară cu un copil la întreținerea sa - era într-o stare financiară de precară. Era în imposibilitate financiară să repare acoperișul ca mai apoi să repare și apartamentul. Astfel a rămas în lista persoanelor care necesită îmbunătățirea condițiilor de trai în așteptare.Destul de des mergea la primărie la primar și tot implora să i se dea un apartament cât de mic dar cât de cât într-o stare locuibilă.

În anul 2010, D-l Șova Petru (fiind în funcție de primar și cunoscând situația sa), i-a zis să caute vre-un apartament liber în strada Păcii, neprivatizat. Fiind în căutare, a găsit apartamentul din str. Păcii 29, cu nr.04, în care nimeni nu locuia (din spusele vecinilor din anul 2007, din moment ce a decedat chiriașul acestui apartament, Socolean Nicolai). Despre acest apartament l-a anunțat pe D-l primar. Fiind verificat dacă nu stă cineva la evidență în acesta - verbal i s-a permis să intre în posesia lui. Apartamentul dat era la fel într-o stare deplorabilă, însă cel puțin nu curgea din tavane. Cu timpul, a efectuat reparații investind destul de mult pentru a-l readuce la condiții bune de trai. Astfel din anul 2010 până în prezent, ea este în posesia, folosința și dispoziția acestui apartament, comportându-se cu toată responsabilitatea și oblgațiunile unui chiriaș. Posesia sa se demonstrează prin achitarea impozitelor, serviciilor comunale, prin copia ordonanței privind neînceperea urmăririi penale, prin martori.

S-a adresat către primărie cu o cerere ca să i se repartizeze oficial acest apartament în folosință, însă prin Decizia Consiliulu orășenesc cu nr.3/20 din 15.05.2024 i s-a refuzat în solicitare, facându-se trimitere la prevederile art. 10 din Legea nr.75/2015 cu privire la locuințe, cu mențiuea că nu întrunește condițiile impuse de lege pentru a beneficia de spațiu locativ social.

Consideră că această decizie nu are nici un temei legal și urmează să fie anulată din următoarele argumente:

- în Decizie se invocă precum că Primăria „a dat acord la încheierea contractului de chirie a apartamentului nr.13 din or.Rezina, str.8 Martie 13” - însă aceasta nu înseamnă că a fost asigurată cu locuința dată. Nu există nici un act legal de folosință emis pe apartamentul dat - pentru că până la urmă i s-a permis să intre în posesesia și folosința apartamentului din str.Păcii 29 cu nr.04, în care locuiește până în prezent. Până în prezent n-a fost nici o pretenție din partea primăriei că folosește acest apartament pe parcursul perioadei date, necătând că toți au cunoscut despre aceasta - ceia ce dă dovadă că acest apartament a trecut în folosința sa cu acordul primăriei.

-în perioada dată ea a îmbunătățit acest imobil din contul său propriu, acesta fiind într-o stare deplorabilă la moment când a intrat în folosința și posesia acestuia.

- prin decizia luată i se încalcă dreptul său nu numai la legitimarea folosinței apartamentului dat, dar și la privatizarea acestuia, necătând că pe parcursul a 14 ani ea îl folosește ca un prorpietar/chiriaș de bună-credință. Datorită investițiilor sale, acest apartament nu numai că nu s-a distrus dar a căpătat o valoare mai mare în urma reparațiilor pe care le-a efectuat.

- primăria aplică o lege care cazului său nu îi este aplicabil. Luând în considerație faptul că ea a intrat în folosința legală al acestei locuințe în anul 2010 - cazului său îi sunt aplicabile prevederile Codului cu privire la locuințe al RSSM nr.2718- X din 03.06.1983 la acel moment în vigoare. Mai mult, art.59 alin.(6) din Legea cu privire la locuințe nr.75/2015 din 30.04.2015 prevede expres: „Persoanele care, la data de intrare în vigoare a prezentei legi, au fost luate la evidență pentru îmbunătățirea condițiilor locative conform prevederilor Codului cu privire la locuințe al R.S.S. Moldovenești, aprobat prin Legea R.S.S. Moldovenești nr. 2718- X din 3 iunie 1983, au dreptul prioritar la examinarea cererilor depuse privind acordarea locuinței conform modului prevăzut de către Guvern”, iar alin.(5) prevede: „Autoritățile administrației publice locale vor aduce la cunoștință persoanelor care locuiesc în locuințe pasibile de privatizare, dar nu au dispus de acest drept, despre faptul că pot dispune de acest drept în termenul indicat la alin. (3), după expirarea căruia locuințele neprivatizate vor trece în proprietatea unităților administrativ-teritoriale și acestor locuințe li se va atribui statutul de locuințe sociale''

Luând în considerație, că ea face parte din lista pentru îmbunătățirea condițiilor de trai, locuiește din 2010 în apartamentul nominalizat, încă nu i s-a eliberat actul de bază pentru a putea privatiza apartamentul - acestui apartament nu i se poate atribui statutul de „locuință socială”, iar ea are dreptul la apartamentul dat, să-l folosească și să-l privatizeze.

Solicită reclamanta constatarea faptului juridic - recunoașterea posesiei, folosinței legale a apartamentului amplasat în ***** începînd cu anul 2010 în drept de ”chiriaș principal” cu dreptul de a-l privatiza.

Reclamanta și-a întemeiat pretențiile în baza art.28, 31, 49 al Codului cu privire la locuințe al R.S.S. Moldovenești, art. 281 CPC.

Primăria Rezina, prin referința depusă la 09 iulie 2024, a solicitat respingerea cererii reclamantei ca fiind neîntemiată. A indicat în referința depusă că reclamanta Barbascumpa Raisa a fost inclusă în lista pentru îmbunătățirea condițiilor de trai în anul 1993. În anul 1999 i s-a repartizat, cu drept de privatizare, spațiu locativ cu suprafața de 34,7 m.p., 2 odăi, în blocul de locuit din orașul Rezina str. Matrosov nr.6/2, care ulterior din motive necunoscute l-a părăsit. În anul 2005, primăria

orașului Rezina a dat acordul la încheierea contractului de chirie a apartamentului nr. 13 din *****, cu condiția efectuării reparației capitale a acoperișului scării blocului de locuit, drept de care reclamanta nu s-a folosit.

Examinînd cererea de chemare în judecată și mateialele anexate, se deduc următoarele aspecte de fapt și de drept esențiale:

Barbascumpa Raisa a dispus de două ordine de repartiție a spațiului locativ: ordin nr.90 din 01.12.1999 privind repartizarea spațiului locativ, cu 2 odăi, suprafața de 34,7 m.p. din ***** și ordin nr.19 din 18.08.2005 privind repartizarea spațiului locativ din orașul Rezina ***** ap. 13, cu suprafața de 17,3 m.p. Astfel, cererea privind îmbunătățirea condițiilor de trai a fost satisfăcută de 2 ori, conform Codului cu privire la locuințe al R.S.S. Moldovenești, aprobat prin Legea R.S.S. Moldovenești nr. 2718-X din 3 iunie 1983 și Regulamentului cu privire la modul de acordare și de folosire a locuințelor de serviciu în RSS Moldovenească, aprobat prin hotărîrea Sovietului de miniștri al RSS Moldovenști.

Spațiul locativ din orașul Rezina str. Păcii nr.29 ap.4, apartamentul cu suprafața de 40,1 m,p., este proprietate a orașului Rezina și dat în folosință, contra paltă, conform deciziei consiliului orășenesc Rezina nr.9/8 din 22.12.2005, familiei Socolean Nicolai, componența familie 3 persoane: Socolean Nicolai chiriaș principal și membrii familiei: Socolean Ludmila, soția și Socolean Vadim, fiul.

Familia Socolean dispune doar de drept de folosință asupra apartamentului în cauză, dar nu și de drept de posesiune și dispoziție, or, procura din 2010 eliberată de către Socolean Ludmila lui Barbascumpă Raisa, valabilă trei de ani de zile, prin care ultima este împuternicită de a depune și a primi actele necesare privind dreptul de posesie, de folosință și dispoziție asupra spațiului locativ în litigiu, este una ilegală. Potrivit art.38 alin.(6) din Legea nr.75/2015 cu privire la locuințe, locatarii locuințelor din fondul public de locuințe nu au dreptul să transmită în sublocațiune sau să schimbe destinația spațiul închiriat, sub sancțiunea rezoluțiunii contractului de locațiune și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și/sau clădirii.

Barbascumpă Raisa a ocupat apartamentul în mod samovolnic neavînd nici un act administrativ individual în acest sens eliberat de către administrația publică locală.

Potrivit art.59 alin.(3) din Legea nr.75/2015 cu privire la locuințe, persoanele care locuiesc în locuințe pasibile de privatizat conform Legii nr. 1324/1993 privatizării fondului de locuințe dispun de dreptul de a le privatiza pînă la 31 mai 2024, cu obligarea de a înregistra dreptul de proprietate în modul stabilit prin Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/ 1998.

Potrivit art.11 din Legea nr.1324/1993 privatizării fondului de locuințe, cetățenii care doresc să cumpere sau să primească gratuit locuințe în proprietate privată depun cerere la organele abilitate (consiliul raional), care sînt obligate, ca, în termen de două luni de la data înregistrării cererii, să stabilească, prin

intermediul comisiilor de privatizare a fondului de locuințe, costul locuinței și să adopte hotărîrea respectivă.

Conform art.33 alin.(4) lit.b) din Legea nr.75/2015 cu privire la locuințe, contractul de locațiune a locuinței sociale se încheie între proprietarul locuinței sau, după caz, autoritatea abilitata și locatar, nu mai târziu de 30 de zile de la data emiterii deciziei corespunzătoare a autorității deliberative a administrației publice locale, pe un termen de până la 5 ani.

De dreptul prioritar de a primi locuință socială în condițiile art. 10 alin. (2) din Legea nr.75/2015 dispun: a) persoanele cu dizabilități severe care nu sînt angajate în cîmpul muncii în legătură cu starea sănătății; b) persoanele care îngrijesc minori cu dizabilități severe; c) familiile tinere, în sensul Legii nr.215/2016 cu privire la tineret, care nu dispun de o locuință; d) familiile în care s-au născut tripleți, cvadrupleți sau mai mulți copii născuți simultan; e) copiii rămași fără ocrotire părintească și copiii rămași temporar fără ocrotire părintească, care au atins majoratul și nu au beneficiat de locuință din partea statului.

Prin urmare, reclamanta nu întrunește condițiile impuse de lege pentru a beneficia de spațiu locativ, proprietate a orașului Rezina. Solicită a respinge ca neîntemeiată cererea reclamantei.

Reprezentantul reclamantei Barbascumpa Raisa, avocatul Lefter Stela, în ședința de judecată a solicitat admiterea cererii, reiterînd motivele de fapt și de drept indicate în acțiunea depusă. Suplimentar a explicat că reclamanta încă la 04.01.1993 a depus o cerere către Primăria Rezina pentru a i se acorda spațiu locativ. Reclamanta inițial a fost cazată în căminul de pe str. 1 Mai, ca refugiată, iar la prima cerință era obligată să elibereze acest spațiu locativ, fapt ce s-a întîmplat în 1999. Reclamanta repetat s-a adresat la primăria, unde de fapt, a fost ajutată de directorul Școlii Profesionale, care temporar i-a acordat un apartament cu 2 camere în căminul școlii, amplasat pe str. Matrosov 6/2, începînd cu 01.12.1999, fapt confirmat de ordinul de repartiție nr. 90, ordin care a fost eliberat de directorul ȘP și nu de Primăria Rezina. Prin urmare, rclamanta nu a fost radiată din lista persoanelor care au nevoie de locuință, ea a rămas în același rînd în care a fost inclusă în anul 1993. Ulterior, în anul 2006 au fost radiate persoanele care nu erau angajate a ȘP, printre care și reclamanta. Prima și uncica oară, primăria Rezina i-a propus reclamantei un apartament pe *****, etajul V, care era într-o stare dezastruoasă. Reclamanta nu era în stare financiară să suporte ceheltuielile de reparație a acoperișului ce urmau a fi urgent efectuate, din care motiv a fost nevoită să caute un alt spațiu locativ. În anul 2010, la recomandarea primarului Șova Petru, reclamanta a găsit apartamentul din str. Păcii 29 cu nr. 04, în care nimeni nu locuia. Cu permisiunea primarului, s-a instalat în locuința respectivă. Primăria cunoștea de instalarea reclamantei în apartamentul respectiv, fapt ce se demonstrează prin: ordonanța de refuz în începerea urmăririi penale (emisă pe faptul pretinselor

acțiuni samavolnice a reclamantei), contractul pentru prestarea serviciilor comunal-locative începînd cu 19.06.2017. Astfel, din 2010 pînă în prezent reclamanta folosește apartamentul respectiv. Reclamanta nu a fost radiată din lista persoanelor care au nevoie de locuință, astfel avînd dreptul de a pretinde la ordin de repartiție. Faptul că reclamantei i s-a eliberat anterior ordin de repartiție, nu schimbă situația, deoarece reclamantei, de facto, i s-a înlocuit spațiul locativ de pe ***** cu cel din str. Păcii 29 cu nr. 04, cu acordul primăriei localității. Prin urmare, dreptul de a primi locuință, nu a fost radiat.

Reprezentantul pîrîtului Primăriei Rezina și a Consiliului orășenesc Rezina, Vasile Frunză, în ședința de judecată a solicitat respingerea cererii pe motivele de fapt și de drept indicate în referință. Suplimentar a menționat că potrivit art. 50 al Codului cu privire la locuințe a al R.S.S. Moldovenești, ordinul de repartiție putea fi eliberat doar pentru o singură încăpere. Reclamanta a beneficiat de două ordine de repartiție, dar nu și-a folosit dreptul acordat de acestea. Reclamanta a ocupat samavolnic apartamentul amplasat pe str. Păcii 29 cu nr. 04, or în acest sens nu a fost emis nici un act administrativ individual de APL Rezina ce i-at acorda dreptul reclamantei de a locui în apartamentul indicat. La moment, reclamanta nu întrunește condițiile prevăzute de art. 10 alin. (2) al Legii nr. 75/2015 cu privire la locuințe, pentru a beneficia de locuință socială. La fel, apartamentul respectiv nu este deja pasibil privatizării.

În ședința de judecată, la solicitarea reclamantei au fost audiați martorii:

Șova Petru, care a declarat că în perioada 2007-2011, a activat în calitate de primar al or. Rezina. Reclamanta de mai multe ori s-a adresat către el cu solicitarea de a i se atribui spațiu locativ. Într-o zi ea a găsit un apartament, unde nu locuia nimeni la acel moment, fapt despre care l-a înștiințat. Personal, în acel apartament el nu a intrat, deoarece era încuiat. Ulterior, cu specialiștii din cadrul primăriei urma a fi soluționată, prin intermediul consiliului orășenesc, posibilitatea acordării reclamantei a spațiului locativ respectiv. Nu cunoaște dacă această chestiune a fost sau nu examinată de consiliu, deoarece ulterior a fost succedat de altă persoană la funcția de primar.

Bulhac Petru, care a declarat că locuiește în apartamentul amplasat pe str. Păcii 29 cu nr. 06, iar reclamanta de mulți ani îi este vecină. Anterior, în apartamentul cu nr. 04, unde locuiește la moment reclamanta, a locuit familia Socolean. După decesul lui Socolean Nicolae, soția sa Ludmila și fiul Vadim, au plecat din acel apartament. Pînă a se instala reclamanta în el, apartamentul era într-o stare deplorabilă.

Prin încheierea din 10 septembrie 2024, s-au atras în calitate de intervenienți accesorii în prezentul litigiu, Socolean Ludmila și Socolean Vadim. Fiind legal citați la adresa de domiciliu cunoscută, Socolean Ludmila și Socolean Vadim nu s-au prezentat la ședința de judecată, avizele de recepție fiind restituite instanței cu

mențiunea ”nereclamat”. Audiind opinia participanții la proces, care au considerat posibilă examinarea cauzei în lipsa lui Socolean Ludmila și Socolean Vadim, instanța a dispus în continuare examinarea cauzei în lipsa intervenienților accesorii legal citați.

Aprecierea instanţei:

Audiind părţile, examinând materialele dosarului civil, instanţa de judecată consideră că cerinţele reclamantei sunt neîntemeiate, acțiunea urmînd a fi respinsă din următoarele considerente:

În conformitate cu art. 118 alin. (1) şi (3) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a pricinii sunt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

În conformitate cu art. 121 CPC, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

În conformitate cu art. 130 alin. (1) şi (3) CPC, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea pricinii.

În conformitate cu art. 240 alin. (1, 3) CPC, la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii. Instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

Din suportul probator anexat la cererea de chemare în judecată rezultă următoarele:

La 21 martie 2024 Barbascumpa Raisa a depus o cerere către Primăria Rezina, prin care a solicitat să i se ofere ordin de repartiție a apartamentului amplasat pe str. Păcii 29 cu nr. 04. (f.d. 10)

La 28 martie 2024, primăria Rezina, prin răspunsul cu nr.195, a refuzat reclamantei în satisfacerea cererii depuse, pe motiv că apartamentul indicat nu este liber de drept, iar reclamanta nu întrunește condițiile prevăzute de Legea nr. 75/2015 cu privire la locuințe. Motivele de drept invocate de primăria Rezina în răspunsul cu nr.195 sunt identice celor indicate în referința la prezenta cerere de chemare în judecată (f.d. 11).

Prin Decizia cu nr. 3/20 din 15 mai 2024 ”Privind cererea prealabilă a dnei Barbascumpa Raisa” emisă de consiliul orășenesc Rezina, cererea prealabilă depusă de Barbascumpa Raisa referitor la repartizarea încăperii locative cu nr. cadastral 6701211.077.01.004 din or. Rezina, str. Păcii 29 ap. 4, s-a declarat inadmisibilă și neîntemeiată. (f.d. 16). S-a refuzat dnei Barbascumpa Raisa în emiterea actului administrativ individual privind transmiterea în folosință a spațiului locativ din or. Rezina, str. Păcii 29 ap.04, pe aceleași temeiuri de fapt și de drept indicate în răspunsul cu nr.195 (f.d. 13)

Potrivit certificatului eliberat de IP Cadastrul bunurilor imobile, SCT Rezina, bunul imobil cu nr. cadastral 6701211.077.01.004, este înregistrat cu statut de încăpere locativă, cu adresa în or. Rezina, str. Păcii 29 ap. 4. Proprietar al bunului imobil respectiv este primăria Rezina, dreptul fiind înregistrat la 22.12.2005, prin Decizia cu nr. 9/8 din 22.12.2005. Imobilul este grevat cu ”Locațiune”, titularul grevării fiind Socolean Nicolai.

Potrivit înscrisului ”Лицевой счет” nr. 966 pe numele lui Socolean Nicolai Grigore, la capitolul ”Сведения о проживающих” se indică Socolean Nicolai – chiriaș, Socolean Ludmila – soția, Socolean Vadim – fiul. (f.d. 39).

Prin procura autentificată de notarul Romanescu Mihai la 13 iulie 2010, Socolean Ludmila i-a încredințat lui Barbascumpa Rasia de a depune și a primi actele necesare de la organele competente, la dreptul de posesiune, de folosință și de dispoziție a bunului imobil amplasat în or. Rezina, str. Păcii 29 ap. 4. Procura este valabilă pe un termen de 3 ani. (f.d. 45).

La 04.01.1993, Barbascumpa Raisa a depus o cerere la primăria Rezina prin care a solicitat de a fi pusă în rînd pentru a primi spațiu locativ. Pe cerere este făcută mențiunea cu text mansucris ”Inclusă în rîndul general, conform hotărîrii primăriei N.1.8.1 din 20.01.93 (f.d. 46)

Potrivit ordinului nr. 90, Direcția Școlii Profesionale din or. Rezina a dat acordul ca Barbascumpa Raisa să primească spațiu locativ (pentru 2 persoane) în căminul școlii pe str. Matrosov 6/2 în camera cu nr. 511 cu suprafața de 34, 7 m/2, cu dreptul de a fi înscrisă de la 01 decembrie 1999. Ordinul este semnat de directorul Școlii profesionale din or. Rezina (f.d. 47)

Potrivit ordinului nr. 19 ”de repartiție cu dreptul de a ocupa apartament în or. Rezina” emis de Primăria Rezina, lui Barbascumpa Raisa i s-a repartizat apartamentul cu nr. 13 amplasat pe str. 8 martie, cu suprafața de 31,1 m/p. (f.d. 48)

Cu întîietate, instanța remarcă că procedura de privatizare a fondului de locuințe este reglementată de Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324 din din 10.03.1993.

Art. 1 al Legii nr. 1324 din 10.03.1993, definește privatizarea fondului de locuinţe, ca un proces de înstrăinare, efectuat de organele puterii de stat, a fondului de locuinţe aparţinînd statului, organizaţiilor obşteşti, asupra cărora statul şi-a declarat dreptul de proprietate, altor asociaţii şi întreprinderi cooperatiste de stat, construite din contul mijloacelor alocate din bugetul de stat, în proprietate privată cetăţenilor Republicii Moldova şi asociaţiilor acestora (societăţi pe acţiuni şi societăţi economice, alte societăţi), pentru satisfacerea necesităţilor în locuinţe şi formarea unor stăpîni reali prin dreptul de a dispune liber de proprietatea imobiliară.

Art. 4 al Legii nr. 1324 din din 10.03.1993, prevede (1) *Organele abilitate cu dreptul de a efectua privatizarea fondului de locuinţe*, denumite în continuare organe abilitate, *sînt*: a) consiliile municipale Chişinău şi Bălţi; b) organul abilitat al Comitetului executiv al unităţii teritoriale autonome Găgăuzia - pe teritoriul Găgăuziei; c) *consiliile raionale - în celelalte localităţi ale republicii*.

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

Activitatea comisiei pentru privatizarea fondului de locuinţe este reglementată de regulamentul acesteia, care este parte integrantă a prezentei legi.

Conform art. 11 al aceluiași act normativ, (1) *Cetăţenii care doresc să* cumpere sau să *primească cu titlu gratuit locuinţa în proprietate privată depun cereri scrise la organele abilitate*, care sînt obligate ca, în termen de două luni de la data înregistrării cererii, să stabilească, prin intermediul comisiilor de privatizare a fondului de locuinţe, costul locuinţei şi să adopte hotărîrea respectivă.

(4) Decizia pozitivă a comisiei este un temei pentru pregătirea proiectului de contract vînzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinţei în proprietate privată şi pentru încunoştiinţarea proprietarului locuinţei la data încheierii contractului (autorităţile administrţiei publice locale, unitatea respectivă).

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

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

Potrivit pretenției expuse în cererea de chemare în judecată, reclamanta solicită recunoașterea posesiei și folosinței legale a apartamentului amplasat în ***** începînd cu anul 2010 în drept de ”chiriaș principal” cu dreptul de a-l privatiza.

Instanța notează că reieșind din textul normelor citate, în speță, asupra dreptului reclamantei de a privatiza o anumită locuință, se poate expune exclusiv organul abilitat prevăzut de art. 4 alin. (1) lit. c) al Legii nr. 1324 din din 10.03.1993 – consiliul raional.

Instanța constată că prin cererea depusă, reclamanta practic solicită instanței de judecată de a substitui consiliul raional, ca organ abilitat cu dreptul de a efectua privatizarea fondului de locuințe, într-un proces decizional administrativ de privatizare a unui spațiu locativ. Astfel, în situația în care Legea nr. 1324 din 10.03.1993 stabilește clar procedura administrativă ce necesită a fi respectată de persoană pentru a privatiza o locuință, solicitarea reclamantei privind constatarea de către instanță a dreptului său de a privatiza locuința amplasată în *****, este vădit neîntemeiată.

Instanța notează că reclamanta nici nu a depus în temeiul art. 11 al Legii nr. 1324 din din 10.03.1993, o cerere către consiliul raional Rezina, prin care să solicite privatizarea apartamentului amplasat în *****, or, cererea reclamantei prin care a solicitat să i se ofere ordin de repartiție a apartamentului, este adresată primăriei Rezina, organ care nu are competențe în materie de privatizare.

Totodată, este de menționat că reclamanta nici nu a contestat în conformitate cu prevederile Codului administrativ, Decizia consiliului orășenesc Rezina cu nr. 3/20 din 15 mai 2024, prin care i s-a respins cererea prealabilă de repartizare a apartamentului amplasat în *****. Astfel, reclamanta nu a înaintat instanței o acțiune în contecios administrativ, de contestare a Deciziei consiliului orășenesc Rezina cu nr. 3/20 din 15 mai 2024, precum și de obligare a autorității publice să emită un act administrativ individual. Prin urmare, în prezentul litigiu, instanța nici nu este competentă de a examina legalitatea Deciziei cu nr. 3/20 din 15 mai 2024, în partea ce ține de dreptul reclamantei de a privatiza apartamentul indicat.

Totuși, cu referire la Decizia cu nr. 3/20 din 15 mai 2024 ”Privind cererea prealabilă a dnei Barbascumpa Raisa” emisă de consiliul orășenesc Rezina, prin care cererea prealabilă depusă de Barbascumpa Raisa referitor la repartizarea

încăperii locative cu nr. cadastral 6701211.077.01.004 din or. Rezina, str. Păcii 29 ap. 4, s-a declarat inadmisibilă și neîntemeiată, instanța atestă că această decizie, s-a referit la dreptul reclamantei de a beneficia de apartamentul de pe str. Păcii 29 ap. 4, cu titlu de locuință socială, în condițiile prevăzute de Legea nr. 75 din 30.04.2015 cu privire la locuințe și nu la dreptul reclamantei de a privatiza această locuință.

Totodată, este de menționat că prin decizia respectivă, reclamanta a fost informată despre procedura de privatizare prevăzută de Legea nr. 1324 din 10.03.1993, inclusiv despre organul abilitat cu dreptul de a efectua privatizarea fondului de locuinţe.

În ceia ce privește solicitarea reclamantei de a constata faptul posesiei și folosinței legale a apartamentului de pe str. Păcii 29 ap. 4, instanța la fel o consideră neîntemeiată.

După cum rezultă din probele anexate la materialele cauzei, reclamanta s-a instalat în apartamentul nr. 4 de pe str. Păcii 29, în lipsa unui document sau act administrativ, care i-ar conferi dreptul de posesiune asupra acestui imobil.

Instanța notează că în ședința de judecată, prin certificatul eliberat de IP Cadastrul bunurilor imobile, SCT Rezina, s-a probat cert faptul că bunul imobil cu nr. cadastral 6701211.077.01.004, este înregistrat cu statut de încăpere locativă, cu adresa în or. Rezina, str. Păcii 29 ap. 4. Proprietar al bunului imobil respectiv este primăria Rezina, dreptul fiind înregistrat la 22.12.2005, prin Decizia cu nr. 9/8 din 22.12.2005. Imobilul este grevat cu ”Locațiune”, titularul grevării fiind Socolean Nicolai, iar potrivit înscrisului ”Лицевой счет” nr. 966 pe numele lui Socolean Nicolai Grigore, la capitolul ”Сведения о проживающих” se indică Socolean Nicolai – chiriaș, Socolean Ludmila – soția, Socolean Vadim – fiul.

Din explicațiile reclamantei, rezultă că ea locuiește și s-a instalat în apartamentul respectiv din anul 2010, la permisiunea verbală a fostului primar Șova Petru. Instanța atestă că în condițiile legislației actuale în vigoare, ”permisiunea verbală” nu poate substitui un temei legal de instalare într-un spațiu locativ ce aparține cu drept de proprietate APL.

Or, potrivit art. 33 alin. (4) lit. b) al al Legii nr. 75 din 30.04.2015 cu privire la locuințe, contractul de locațiune a locuinței sociale se încheie între proprietarul locuinței sau, după caz, autoritatea abilitată și locatar, nu mai târziu de 30 de zile *de la data emiterii deciziei corespunzătoare a autorității deliberative a administrației publice locale, pe un termen de până la 5 ani.* Autoritatea executivă a administrației publice locale verifică, cel puțin o dată la 2,5 ani, dacă beneficiarii continuă să întrunească condițiile stipulate la art.10. Contractul respectiv poate fi prelungit pe un termen de până la 5 ani în cazul în care beneficiarii continuă să întrunească condițiile de obținere a locuinței sociale, fapt care trebuie dovedit prin acte corespunzătoare. Lista documentelor prezentate pentru prelungirea

contractului de locațiune a locuinței sociale se stabilește de către Guvern. Documentele indicate sunt prezentate proprietarului locuinței sau, după caz, autorității abilitate cu cel puțin două luni înainte de expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul.

Astfel, odată ce între primăria Rezina și reclamantă nu a fost încheiat un contract în condițiile art. 33 alin. (4) lit. b) al al Legii nr. 75 din 30.04.2015, instanța conchide că pretenția reclamantei cu privire la constatarea faptului posesiei și folosinței legale a apartamentului, urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

Mai mult ca atît, instanța notează că martorul Șova Petru, în ședința de judecată a explicat că posibilitatea acordării reclamantei a spațiului locativ - apartamentul nr. 4 de pe str. Păcii 29, urma a fi soluționată cu specialiștii din cadrul primăriei, prin intermediul consiliului orășenesc. Astfel, instanța conchide că instalarea reclamantei în apartamentul nr. 4 de pe str. Păcii 29 nu a fost precedată și nici succedată de o decizie a consiliului în acest sens.

Cu referire la alegațiile reclamantei potrivit căreia faptul intrării în posesia legală a apartamentului se confirmă prin ordonanța de refuz în începerea urmăririi penale, precum și contractele de prestarea a serviciilor comunale încheiate cu Barbascumpa Raisa, instanța le consideră nefondate. Or, constatările procurorului expuse în ordonanața din 18.07.2013 se referă la lipsa în acțiunile lui Barbăscumpă Raisa a elementelor infracțiunii prevăzute de art. 193 Cod penal (în redacția din 2013) - ocuparea, în întregime sau în parte, fără drept, a unui imobil aflat în posesia altuia cu aplicarea violenţei sau cu amenințarea aplicării violenței, dar nu la legalitatea instalării reclamantei în apartamentul nr. 4 de pe str. Păcii 29. Mai mult ca atît, din conținutul ordonanței menționate rezultă că plîngerea pe acțiunile reclamantei a fost depusă de o vecină și nu de APL, care este proprietarul imobilului respectiv, fapt care a și servit drept temei de a refuza în pornirea urmăririi penale, de rînd cu lipsa acțiunilor adiacente a laturii obiective a infracțiunii prevăzute de art. 193 Cod penal: aplicarea violenţei sau cu amenințarea aplicării violenţei. La fel și contractele de prestări a serviciilor comunale, sunt acte juridice ce confirmă prestarea unor astfel de servicii, dar nu confirmă legalitatea instalării reclamantei în apartamentul nr. 4 de pe str. Păcii 29.

În ceia ce privește trimiterile reclamantei la prevederile Codului cu privire la locuințe al RSSM nr.2718-X din 03.06.1983, instanța le consideră nerelevante și inaplicabile speței.

Potrivit art. 7 Cod civil (1) Legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare.

(2) Legea nouă este aplicabilă situaţiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare.

Instanța denotă că Codul cu privire la locuințe al RSSM nr.2718-X din 03.06.1983 a fost abrogat prin Legea nr. 75 din 30.04.2015, publicată la 29.05.2015. Totodată, actul normativ respectiv nu reglementa procedura de privatizare a unei locuințe. Instanța menționează și faptul că în situația reclamantei, obținerea locuinței, reprezintă o situație juridică în curs de realizare, care nu poate fi guvernată de o Lege abrogată. Mai mult ca atît instanța conchide că prevederile Codului cu privire la locuințe al RSSM nr.2718-X din 03.06.1983, nici nu au produs careva efecte juridice în ceia ce privește dreptul reclamantei la apartamentul nr. 4 de pe str. Păcii 29.

Reieșind din cele expuse, instanța concluzionează asupra netemeinicieii cererii depuse, aceasta urmînd a fi respinsă.

În conformitate cu art. 96, 238-241 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată,

HOTĂRĂŞTE:

Cererea de chemare în judecată depusă de Barbascumpa Raisa către Primăria Rezina și Consiliul orășenesc Rezina, intervenienți accesorii Socolean Ludmila și Socolean Vadim privind constatarea și recunoașterea posesiei, folosinței legale a apartamentului amplasat în ***** începînd cu anul 2010 în drept de ”chiriaș principal” cu dreptul de a-l privatiza, se respinge ca neîntemeiată. Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Bălți în termen de 30 zile de la data emiterii dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Orhei, sediul Rezina.

Preşedintele şedinţei,
judecător **Ivan PARII**