Dosarul nr. 3-5168/2024
2-24146248-12-3-20122024

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

05 noiembrie 2025 mun. Chișinău

Judecătoria Chişinău (sediul Rîșcani)
În componența:
Președintele ședinței, judecător Irina Maxim
Grefier Cristina Cibotari

examinînd în ședință de judecată publică, acțiunea în contencios administrativ înaintată de Stadnic Elena împotriva Primăriei mun. Chișinău și Consiliului municipal Chișinău privind obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil,

a c o n s t a t a t :

Argumentele participanților la proces :

1. La data de 20.12.2024 Stadnic Elena, fiind reprezentată de avocatul Aronov Roman a depus o cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău și Consiliului municipal Chișinău, prin care a solicitat:
   – anularea actului administrativ individual defavorabil, materializat în răspunsul Consiliului Municipal Chişinău nr. 1-05/1-6486 din 08.11.2024, precum şi decizia Primăriei mun. Chişinău de respingere a solicitării, exprimată prin răspunsul nr. 1-05/1-6839 din 29.11.2024
   - și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil cu privire la vînzarea- cumpărarea încăperii nelocative ***** cu suprafața totală de 13,5 m.p., situată în *****, nr. cadastral *****, cu destinația garaj.
2. În motivarea acțiunii a indicat că potrivit certificatului de moștenitor legal nr. 1736 din 20.03.2018 a devenit proprietara spațiului locativ din *****, suprafața totală de 42,90 m.p., nr. cadastral *****.
3. A explicat că Primăria mun. Chişinău, prin dispoziţia nr. 29dp din 23.05.2024 a dispus prelungirea relațiilor contractuale de locațiune, pe un termen de trei ani, pentru încăperea nelocativă ***** cu suprafața totală de 13,5 m.p. din *****, nr. cadastral *****, având destinația garaj, perfectarea unui nou contract de locațiune pentru încăperea specificată în pct. 1, conform Regulamentului gestionării clădirilor, construcțiilor şi încăperilor cu altă destinație decât cea locativă

proprietate municipală, aprobat prin decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 17/7 din 06.10.2020, cu modificările ulterioare şi întocmirea acordului de rezoluțiune a contractului de locațiune nr. 5/15/004 din 03.03.2015.

4. A motivat că în acest fel, la data de 06.09.2024, între locatorul Primăria mun. Chişinău și locatarul Elena Stadnic a fost semnat un nou contract de locațiune nr.5/24/010 din 06.09.2024 asupra încăperii nelocative **********, având destinația garaj, pe un termen de trei ani.
5. A menționat că potrivit actului de predare-primire a încăperilor nelocuibile date în chirie, prin contractul nr. 5/24/010 din 06.09.2024, locatorul Primăria mun. Chişinău a predat, iar locatarul Elena Stadnic a recepționat încăperea nelocativă *****, nr.cadastral *****, având destinația de garaj, pe un termen de trei ani.
6. A comunicat că la 28.10.2024 a înregistrat la Consiliul Municipal Chişinău şi Primăria mun. Chişinău cererea nr. 2-04/1-1386 din 28.10.2024, prin care a solicitat: includerea în ordinea de zi a Comisiei de specialitate a Consiliului Municipal Chişinău, Comisia pentru privatizarea încăperilor nelocuibile, proprietate municipală, reprezentată de Primărie şi emiterea unui aviz favorabil al Comisiei respective asupra chestiunii cu privire la vânzarea-cumpărarea garajului ***** cu o suprafață totală de 13,50 m.p. din ***** emiterea deciziei favorabile a Consiliului Municipal Chişinău cu privire la vânzarea-cumpărarea a garajului ***** cu suprafața totală de 13,50 m.p. din *****.
7. A notat că la 08.11.2024 a recepționat răspunsul nr. 1-05/1-6486 din 08.11.2024, semnat de către Şeful-adjunct al Direcției Generale Economie, Comerț și Turism, prin care i s-a comunicat că examinarea și soluționarea cererii sale va putea fi posibilă doar după aprobarea Regulamentului „Cu privire la vânzarea-cumpărarea prin licitație a clădirilor, construcțiilor și a încăperilor cu destinație nelocuibilă, precum și a cotelor-părți ale acestora, proprietate publică a mun. Chişinău”, iar Regulamentul „Gestionării clădirilor, construcțiilor, și încăperilor cu altă destinație decât cea locativă-proprietate municipală”, aprobat prin Decizia Consiliului Municipal Chişinău nr. 11/15 din 23.12.2014, anterior nr. 4/11 din 26.09.2003 stabilește modul de administrare a clădirilor, construcțiilor şi încăperilor cu altă destinație decât cea locativă-proprietate municipală şi nu vizează procedura de privatizare a acestor încăperi.
8. A subliniat că nefiind de acord cu acest răspuns, a adresat Consiliului Municipal Chişinău şi Primăriei mun. Chişinău cererea prealabilă nr.2-04/1-1446 din 14.11.2024, prin care a solicitat transmiterea în proprietate privată a garajului numit supra.

9. A adus la cunoștința instanței că la 29.11.2024 a recepționat răspunsul nr.1-05/1-6839 din 29.11.2024, prin care s-a respins cererea sa, pe motiv că Direcția Generală Economie, Comerț și Turism nu dispune la moment de temei legal, în ceea ce privește acceptarea și executarea celor solicitate în cererea prealabilă.
10. A declarat că inactivitatea și pasivitatea Consiliului Municipal Chişinău, şi, respectiv, incapacitatea acestuia de a adopta decizia legală şi motivată obiectiv, în limitele competenţei de bază ale consiliilor locale cu privire la vânzarea încăperii nelocative, nu are nici un suport juridic și nu rezistă nici unei critici juridice. În opinia sa, instanţa de judecată urmează să impună Consiliul la înlăturarea încălcărilor pe care le-a comis, prin neadoptarea deciziei cerute, conform cererii sale prealabile nr. 2-04/1-1446 din 14.11.2024.
11. A afirmat că dreptul său de folosință a apărut din momentul recepționării în locațiune a garajului ***** conform contractului de locațiune nr. 5/24/010 din 06.09.2024 şi actului de predare-primire a încăperilor nelocuibile date în chirie, astfel acest drept este opozabil oricărei persoane, inclusiv autorităților publice locale şi urmează a fi protejat în lumina garanțiilor fireşti ale dreptului real asupra bunurilor.
12. A subliniat că dreptul său la privatizarea garajului ***** derivă din Legea cu privire la administrarea și deetatizarea proprietății publice nr.121-XVI din 04 mai 2007, Regulamentul privind licitațiile de strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr.136 din 10.02.2009 și art.14 lit.d), art. 77 alin.(2) al Legii privind administrația publică locală nr. 436 din 28.12.2006.
13. A precizat că prin emiterea actelor contestate a fost vătămată în drepturile sale, deoarece nu a fost înștiințată și audiată în legătură cu faptele și circumstanțele relevante pentru actul ce urmează a fi emis, astfel nu i s-a comunicat despre procedura administrativă și nu i s-a solicitat opinia referitor la circumstanțele care au servit motiv pentru demararea acesteia.

Obiecţiile autorităţii pîrîte:

14. La data de 02.07.2025 Primăria mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău au depus referinţă asupra cererii de chemare în judecată, prin care au solicitat respingerea acţiunii înaintate ca fiind inadmisibilă și neîntemeiată (f.d. 76-81).
15. În susţinerea poziţiei sale, autoritatea publică pîrîtă a specificat că reclamanta nu a demonstrat și motivat care este dreptul său propriu vătămat, prin activitatea administrativă, ceea ce în opinia sa este temei de a declara acțiunea inadmisibilă în temeiul art. 207 alin.(2) lit.e) Cod administrativ.

16. A motivat în acest sens că reclamanta nu a probat că are vreun drept de proprietate asupra garajului respectiv, mai ales că încăperea nelocativă este proprietatea municipiului Chișinău.
17. În ceea ce privește netemeinicia cauzei, a afirmat că prin adoptarea Legii nr.99/2021 pentru modificarea Legii nr.121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, dispozițiile art. 50 din Legea nr. 121/2007 au fost abrogate, ceea ce a condus la eliminarea posibilității privatizării directe a încăperilor nelocuibile date în locațiune.
18. A menționat că această intervenție legislativă produce efecte juridice imediate și directe asupra cererii depuse, astfel încît actele normative anterioare ale Consiliului municipal Chișinău, prin care era reglementată procedura de privatizare a încăperilor nelocuibile aflate în arendă, inclusiv structura și competențele Comisiei specializate în materie de privatizare, și-au pierdut valabilitatea juridică, devenind inaplicabile.
19. A declarat că fără un temei normativ expres, care să permită continuarea acestor proceduri, cererea reclamantei nu poate fi soluționată favorabil, singura modalitate admisă de înstrăinare a acestor bunuri fiind licitația publică, fapt indicat la art.77 alin.(2) din Legea nr.436/2006 privind administrația publică locală și art.23 lit.b) din Legea nr. 121/2007.
20. A explicat că statutul de locatar al reclamantei nu conferă un drept preferințial asupra bunului în cauză, contractul de locațiune nr. 5/24/010 din 06.09.2024 reglementează doar dreptul de folosință temporară a imobilului și nu creează premise legale pentru o eventuală transmitere directă în proprietate privată.
21. A relevat că refuzul de a admite cererile reclamantei nr. 2810/24 din 28.10.2024 și nr. 179-11/2024 din 14.11.2024 cu privire la includerea în ordinea de zi a Comisiei de specialitate a Consiliului municipal și emiterea unei decizii favorabile cu privire la vînzarea-cumpărarea garajului din *****, închiriat în baza contractului de locațiune nr. 5/24/010 din 06.09.2024 este legal și justificat, avînd la bază inexistența unui cadru normativ care să permită privatizarea directă a încăperilor nelocuibile și obligația legală de a realiza această procedură prin licitație publică.
22. *În ședința de judecată*, reclamanta Stadnic Elena și avocatul Aronov Roman, fiind înștiințați legal despre data, ora, locul examinării cauzei, nu s-au prezentat, dar au depus o cerere de examinare în lipsă (f.d. 97-98).
23. *În ședința de judecată*, reprezentantul autorității pîrîte Primăria mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău, fiind înștiințat legal despre data, ora, locul examinării cauzei, nu s-a prezentat, dar au depus o cerere de examinare în lipsă (f.d. 99-100).

Aprecierea instanței de judecată:

24. Studiind înscrisurile anexate la actele cauzei, precum și raportînd circumstanțele de fapt și de drept invocate de părți la prevederile legale în domeniu, instanța de judecată apreciază cererea de chemare în judecată ca fiind admisibilă, dar necesar a fi respinsă, din următoarele considerente:

Cu privire la admisibilitatea acțiunii:

25. Conform art. 22 alin. (1) Cod administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul și volumul cercetărilor și nu sunt legate nici de expunerile participanților, nici de cererile lor de reclamare a probelor.
26. Potrivit art. 207 alin. (1) Cod administrativ, instanța verifică din oficiu dacă sunt întrunite condițiile pentru admisibilitatea unei acțiuni în contenciosul administrativ. Dacă este inadmisibilă, acțiunea în contencios administrativ se declară ca atare prin încheiere judecătorească susceptibilă de recurs. Alin. (2) al aceluiași articol stabilește că acțiunea în contencios administrativ se declară inadmisibilă în special cînd: a) există o hotărîre judecătorească definitivă cu privire la un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept; b) există o încheiere judecătorească prin care s-a dispus încetarea procesului în legătură cu faptul că reclamantul a renunțat la acțiune sau și-a retras acțiunea într-un litigiu între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept sau că între parți s-a încheiat o tranzacție de împăcare; c) la aceeași sau la altă instanță de judecată se examinează o acțiune între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri de drept; d) acțiunea a fost depusă după expirarea termenului prevăzut la art. 209; e) reclamantul nu poate revendica încălcarea, prin activitatea administrativă, a unui drept în sensul art.17; f) nu sunt întrunite condițiile prevăzute la art. 208; g) acțiunea a fost depusă de o persoană fără împuterniciri în acest sens; h) cererea de chemare în judecată nu corespunde cerințelor prevăzute la art. 211 alin.(1) și (2) și art.212 alin.(1) și reclamantul nu a înlăturat neajunsurile în termenul stabilit de instanța de judecată.
27. Dispozițiile legale citate enunță temeiurile de bază de admisibilitate a cererii de chemare în judecată, formulată în instanța de contencios administrativ:
    I. prezența unui act administrativ individual defavorabil (dispoziție, decizie sau altă măsură oficială) întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, comunicat destinatarului ;
    II. competența jurisdicțională materială și teritorială a instanței de judecată pentru examinarea acțiunii în contenciosul administrativ;

III. respectarea cerințelor de formă și conținut a acțiunii în contencios administrativ
IV. respectarea procedurii prealabile;
V. respectarea termenului de înaintare a acțiunii;
VI. prezența unui drept vătămat căruia i s-a adus atingere prin activitate administrativă.

28. Din acțiunea înaintată rezultă că Stadnic Elena solicită anularea răspunsului Consiliului municipal Chișinău nr.1-05/1-6486 din 08.11.2024 și a răspunsului Primăriei mun. Chișinău nr. 1-05/1-6839 din 29.11.2024, emis la soluționarea cererii prealabile, precum și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil cu privire la vînzarea - cumpărarea încăperii nelocative *****.
29. Conform ar. 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.
30. Potrivit art. 11 alin. (1) lit. a) Cod administrativ actele administrative individuale pot fi 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.
31. Răspunsul Consiliului municipal Chișinău nr.1-05/1-6486 din 08.11.2024 și răspunsul Primăriei mun.Chișinău nr.1-05/1-6839 din 29.11.2024, emis la soluționarea cererii prealabile reprezintă acte administrative individuale defavorabile reclamantei.
32. Conform art. 39 alin. (2) Cod administrativ, orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art.17 sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanței de judecată competente.
33. Art.17 al Codului administrativ statuează că drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.
34. La caz, cu referire la circumstanțele menționate, instanța reține că reclamanta pretinde apărarea pe calea controlului judecătoresc a unui drept în sensul art.17 Cod administrativ, și anume dreptul la procurarea unui bun imobil, invocînd că prin actele administrative contestate i s-a refuzat în admiterea cererii sale.
35. Prezența răspunsului Consiliului municipal Chișinău nr.1-05/1-6486 din 08.11.2024 și răspunsului Primăriei mun. Chișinău nr.1-05/1-6839 din 29.11.2024, emis la soluționarea cererii prealabile, acte defavorabile comunicate destinatarei de

respingere a solicitării denotă prezența dreptului vătămat, temeiul de admisibilitate al acțiunii în obligare.

36. Corespunzător, condiția revendicării unui drept legitim în conformitate cu art.17 și art. 39 Cod administrativ este întrunită. Din acest motiv, este neîntemeiat și urmează a fi respins argumentul autorității publice pârâte, potrivit căruia reclamanta nu ar fi demonstrat existența unui drept propriu vătămat. Așadar, contrar poziției autorității pîrîte, în speță nu este aplicabil temeiul de inadmisibilitate, prevăzut de art. 207 alin.(2) lit. e) din Codul administrativ.
37. Cu referire la procedura prealabilă, instanța reține că aceasta a fost respectată, deoarece prin cererea nr.2-04/1-1446 din 14.11.2024 reclamanta Stadnic Elena, fiind reprezentată de avocatul Aronov Roman a solicitat autorității pîrîte transmiterea în proprietate privată a garajului *****(f.d. administrativ 3-5).
38. Prin răspunsul autorității pîrîte nr.1-05/1-6839 din 29.11.2024, cererea a fost respinsă pe motiv că nu există un temei legal privind acceptarea acesteia (f.d. administrativ 1-2).
39. În temeiul art. 209 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, acțiunea în contestare și acțiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la: a) data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluționarea acesteia; b) data comunicării sau notificării actului administrativ individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă.
40. Răspunsul autorității pîrîte nr.1-05/1-6839 datează cu 29.11.2024, iar prezenta acțiune în contencios a fost înaintată la data de 20 decembrie 2024, fapt care denotă respectarea termenului de înaintare a acțiunii (f.d.6).
41. Competența pentru examinarea prezentei acțiuni, în conformitate cu prevederile art.191 alin. (1) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ revine Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani), cererea de chemare în judecată fiind depusă cu respectarea dispozițiilor legale menționate.
42. Drept consecință a celor constatate, instanța de judecată reține că acțiunea reclamantei este depusă cu respectarea competenței materiale și jurisdicționale, în termenul prevăzut de lege, fiind contestat un act administrativ al autorității publice competente și are caracter defavorabil reclamantului. Astfel, acțiunea este admisibilă.

În privința fondului acțiunii în contenciosul administrativ, instanța de judecată reține următoarele:

43. În continuare, instanța atestă că în temeiul art. 225 alin. (1) și (2) Cod administrativ, instanța de judecată nu este competentă să se pronunțe asupra oportunității unui act administrativ.
44. Verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreționar se limitează la faptul dacă autoritatea publică: a) și-a exercitat dreptul discreționar; b) a luat în considerare toate faptele relevante; c) a respectat limitele legale ale dreptului discreționar; d) și-a exercitat dreptul discreționar conform scopului acordat prin lege.
45. În temeiul art.225 alin.(4) din Codul administrativ, alte limitări ale examinării judiciare în cauzele de contencios administrativ sunt reglementate expres prin legi speciale.
46. În temeiul art. 93 alin. (1) – (3) din Codul administrativ, (1) fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretenția, (2) prin derogare de la prevederile alin. (1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale, iar (3) reglementări suplimentare sau derogatorii sunt admisibile doar în baza prevederilor legale.
47. Potrivit certificatului eliberat de IP „Agenția Servicii Publice” se atestă că Stadnic Elena este proprietara *****, cu suprafața totală de 42,90 m.p., nr. cadastral *****, în temeiul certificatului de moștenitor legal nr. 1736 din 20.03.2018 (f.d. administrativ 14).
48. Prin dispoziţia Primarului General al mun. Chişinău nr. 29dp din 23.05.2024 s-a dispus prelungirea relațiilor contractuale de locațiune, pe un termen de trei ani, pentru încăperea nelocativă nr.1 cu suprafața totală de 13,5 m.p. din *****, nr. cadastral *****, având destinația garaj, perfectarea unui nou contract de locațiune pentru încăperea specificată în pct. 1, conform Regulamentului gestionării clădirilor, construcțiilor şi încăperilor cu altă destinație decât cea locativă proprietate municipală, aprobat prin decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 17/7 din 06.10.2020, cu modificările ulterioare şi întocmirea acordului de rezoluțiune a contractului de locațiune nr. 5/15/004 din 03.03.2015 (f.d. administrativ 22-23).
49. Temei pentru emiterea dispoziţiei Primarului General al mun. Chişinău nr. 29dp din 23.05.2024 a servit cererea reclamantei Stadnic Elena, nota informativă a Direcției generale, economie, comerț și turism, precum și expirarea termenului contractului de locațiune nr. 5/15/004 din 03.03.2015.
50. La 06.09.2024, între locatorul Primăria mun. Chişinău și locatarul Elena Stadnic a fost semnat contractul de locațiune nr.5/24/010 din 06.09.2024 cu privire la încăperea nelocativă **********, având destinația garaj, pe un termen de trei ani (f.d. administrativ 18-21).

51. La 28.10.2024 reclamanta Stadnic Elena a înregistrat la Consiliul Municipal Chişinău şi Primăria mun. Chişinău cererea nr. 2-04/1-1386, prin care a solicitat: includerea în ordinea de zi a Comisiei de specialitate a Consiliului Municipal Chişinău, Comisia pentru privatizarea încăperilor nelocuibile, proprietate municipală, reprezentată de Primărie şi emiterea unui aviz favorabil al Comisiei respective asupra chestiunii petiționarei cu privire la vânzarea-cumpărarea a garajului ***** cu o suprafață totală de 13,50 m.p. din ***** emiterea deciziei favorabile a Consiliului Municipal Chişinău cu privire la vânzarea-cumpărarea a garajului ***** cu suprafața totală de 13,50 m.p. din ***** (f.d. administrativ 11).
52. Prin răspunsul nr. 1-05/1-6486 din 08.11.2024 Primarul mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău au comunicat reclamantei că potrivit Legii nr.99/2021 pentru modificarea Legii nr.121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, a fost abrogat art. 50 din Legea nr. 121/2007, conform căruia era permisă privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune. Respectiv, potrivit art.77 alin.(2) al Legii nr.436/2006 privind administrația publică locală și art. 23 lit.b) din Legea nr. 121/2007, privatizarea încăperilor nelocuibile se efectuează numai prin licitație publică (f.d. administrativ 10).
53. Nefiind de acord cu acest răspuns, reclamanta a adresat Consiliului Municipal Chişinău şi Primăriei mun. Chişinău cererea prealabilă nr.2-04/1-1446 din 14.11.2024, prin care a solicitat transmiterea în proprietate privată a garajului numit supra (f.d. administrativ 3-5).
54. Prin răspunsul nr.1-05/1-6839 din 29.11.2024 cererea sa a fost respinsă pe motiv că Direcția Generală Economie, Comerț și Turism nu dispune la moment de temei legal, în ceea ce privește acceptarea și executarea celor solicitate în cererea prealabilă (f.d. administrativ 1-2).
55. Pornind de la revendicările înaintate în fața instanței, aplicabile speței sunt prevederile art.109 alin.(1) din Constituţie, potrivit căruia *administraţia publică în unităţile administrativ-teritoriale se întemeiază pe principiile autonomiei locale, ale descentralizării serviciilor publice, ale eligibilităţii autorităţilor administraţiei publice locale şi ale consultării cetăţenilor în problemele locale de interes deosebit.*
56. Potrivit art. 3 alin.(2) din Legea privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006 (în redacția în vigoare la data emiterii actelor contestate), *autorităţile administraţiei publice locale beneficiază de autonomie decizională, organizaţională, gestionară şi financiară, au dreptul la iniţiativă în tot ceea ce priveşte administrarea treburilor publice locale, exercitîndu-şi, în condiţiile legii, autoritatea în limitele teritoriului administrat.*

57. Conform art. 14 alin. (2) lit. b) și d) al Legii privind administraţia publică locală nr.436-XVI din 28.12.2006 *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: b) administrează bunurile domeniului public şi ale celui privat ale satului (comunei), oraşului (municipiului); d) decide în privinţa actelor juridice de administrare sau de dispoziţie privind bunurile domeniului privat al satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, în condiţiile legii.*
58. Potrivit art.55 al Legii privind administraţia publică locală nr.436-XVI din 28.12.2006 *(1) Municipiul Chişinău este organizat în subdiviziuni administrativ-teritoriale numite sectoare, oraşe şi sate (comune). (2) Administrarea publică a municipiului Chişinău se realizează de către consiliul municipal, consiliile orăşeneşti şi săteşti (comunale), ca autorităţi deliberative, şi de către primarul general al municipiului Chişinău, primarii satelor (comunelor) şi oraşelor, ca autorităţi executive. (3) Organizarea şi funcţionarea autorităţilor administraţiei publice ale municipiului Chişinău se reglementează, în mod corespunzător, de prevederile prezentei legi referitoare la autorităţile administraţiei publice locale de nivelurile întîi şi al doilea, de Legea privind statutul municipiului Chişinău, precum şi de propriile regulamente de organizare şi funcţionare*.
59. Conform art. 6 alin. (1) și alin. (2) pct. 3) lit. b) și d) din Legea cu privire la statutul municipiului Chișinău nr. 136 din 17 iunie 2016 (1) *Consiliul municipal are drept de iniţiativă şi decide, în condiţiile legii, în toate problemele de interes local în teritoriul oraşului Chişinău şi în cele de interes municipal – în teritoriul municipiului, cu excepţia problemelor ce ţin de competenţa altor autorităţi publice. (2) Consiliul municipal exercită următoarele competenţe de bază: 3) în domeniul administrării patrimoniului şi a finanţelor publice municipale: b) decide cu privire la administrarea bunurilor domeniilor public şi privat ale municipiului; d) decide, în condiţiile legii, vînzarea, privatizarea, concesionarea sau darea în arendă, în comodat ori în locaţiune a bunurilor domeniului privat al municipiului.*
60. Potrivit art. 9 alin. (1) din Legea privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice nr. 121 din 4 mai 2007 *împuternicirile de proprietar al patrimoniului unităţii administrativ-teritoriale sunt exercitate de consiliul local în numele unităţii administrativ-teritoriale.*
61. În sensul dispoziţiilor art.77 alin.(2) al Legii privind administraţia publică locală nr.436-XVI din 28.12.2006 *actele juridice de administrare şi de dispoziţie privind bunurile proprietate publică a unităţii administrativ-teritoriale se încheie cu persoanele fizice şi persoanele juridice de drept privat prin licitaţie publică,*

organizată în condiţiile legii, cu excepţia cazurilor stabilite expres prin lege. (3) Pentru încheierea actelor juridice de dispoziţie privind bunurile proprietate publică a unităţii administrativ-teritoriale cu persoanele fizice şi persoanele juridice de drept privat este necesară întocmirea raportului de evaluare, de către evaluator, cu cel mult 2 ani pînă la data desfăşurării licitaţiei, cu excepţia cazurilor stabilite expres prin lege.

62. Potrivit art. 23 alin.(1) din Legea privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice nr. 121 din 4 mai 2007, *privatizarea se efectuează prin următoarele modalităţi: a) vînzare pe piaţa reglementată; b) vînzare la licitaţie cu strigare/electronică; c) vînzare prin concurs investiţional, inclusiv în bază de proiecte individuale*.
63. Pornind de la normele citate, rezultă că licitația publică nu reprezintă o opțiune a autorității, dar o procedură obligatorie, de la care se poate deroga doar în cazurile expres și limitativ prevăzute de lege.
64. Contrar afirmațiilor reclamantei, autoritatea publică nu dispune de o marjă discreționară pentru a substitui licitația publică cu o negociere individuală, în absența unei excepții prevăzute expres de lege, or nu există o derogare pentru situațiile în care spațiile nelocative sunt date în locațiune.
65. Așadar autoritatea publică locală nu poate înstrăina direct un bun (în cazul de față, un garaj) către o persoană determinată, în lipsa unei excepții legale exprese, iar refuzul autorității de a vinde direct bunul, în absența respectării acestor condiții, constituie un refuz întemeiat, fiind expresia respectării principiului legalității.
66. Prin urmare, refuzul autorităților publice în satisfacerea cererii reclamantei nu reprezintă o ingerință nejustificată în drepturile solicitantei, dar constituie o aplicare corectă și necesară a normelor legale imperative, în vederea protejării interesului public și asigurării legalității actelor de dispoziție asupra bunurilor proprietate a unităţii administrativ-teritoriale.
67. Susținerile reclamantei referitoare la existența unui drept opozabil autorităților publice locale și la pretinsul drept de privatizare a garajului sunt neîntemeiate, rezultând dintr-o interpretare eronată a naturii juridice a raportului de locațiune și a normelor incidente în materia proprietății unității administrativ-teritoriale.
68. Or, protecția juridică a reclamantei se manifestă în cadrul executării contractului, de exemplu, dreptul de a folosi bunul conform destinației, dar nu se extinde la dobîndirea proprietății asupra acestuia. Prin urmare, faptul că reclamanta a dobândit un drept de folosință în temeiul contractului de locațiune nu poate genera obligația autorității publice de a înstrăina bunul.

69. Este lipsită de temei și invocarea de către reclamantă a dreptului său la privatizarea garajului nr.1, ce ar deriva din Legea cu privire la administrarea și deetatizarea proprietății publice nr.121-XVI din 04 mai 2007, Regulamentul privind licitațiile de strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr.136 din 10.02.2009 și art.14 lit.d), art. 77 alin.(2) al Legii privind administrația publică locală nr. 436 din 28.12.2006.
70. Aceasta pentru că actele normative nu instituie un drept subiectiv al locatarului de a solicita și obține privatizarea directă a bunului. Dimpotrivă, normele juridice invocate prevăd că privatizarea se realizează prin licitație, ceea ce exclude existența unui drept preferențial al locatarului în lipsa unei dispoziții legale exprese.
71. De asemenea, prevederile Hotărîrea Guvernului nr.136 din 10.02.2009 cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitaţiile cu strigare şi cu reducere nu susțin poziția reclamantei, dar dimpotrivă, reglementează procedura de desfășurare a licitațiilor publice, confirmând că înstrăinarea bunurilor publice are loc în condiții de concurență și transparență, nu prin vânzare directă către locatar.
72. Prin urmare, simpla existență a unui contract de locațiune, fără existența unei norme legale care să instituie o derogare aplicabilă situației sale concrete nu poate obliga autoritatea publică să eludeze procedura legală de licitație.
73. Or, după cum a fost menționat și de autoritătea pîrîtă, prin adoptarea Legii nr.99/2021 pentru modificarea Legii nr.121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, au fost abrogate dispozițiile art. 50 din Legea nr.121/2007, care prevedeau că încăperile nelocuibile proprietate publică date în locaţiune se privatizează în modul stabilit de Guvern. Acest fapt a condus la eliminarea posibilității privatizării directe a încăperilor nelocuibile date în locațiune.
74. În aceste circumstanțe, instanța conchide că Primăria mun. Chișinău și Consiliului municipal Chișinău au emis răspunsul nr. 1-05/1-6486 din 08.11.2024 și răspunsul nr.1-05/1-6839 din 29.11.2024 legal, conform procedurii stabilite și potrivit atribuțiilor stabilite de lege.
75. Instanța de judecată constată că autoritatea publică pârâtă şi-a exercitat dreptul discreționar prevăzut de art. 225 alin. (1) și (2) Cod administrativ, în corespundere cu cadrul normativ în vigoare, optând pentru soluţia posibilă corespunzătoare scopului legii şi aplicând dispoziţii legale conform circumstanțelor speţei.
76. Astfel, în ședința de judecată nu s-a constatat încălcarea vreunui drept al reclamantei Stadnic Elena în sensul art. 17 Cod administrativ prin activitatea administrativă a Consiliului municipiului Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău la emiterea răspunsurilor contestate, din care motive se respinge acțiunea ca neîntemeiată.

77. Subsecvent, instanța de judecată constată că este neîntemeiată solicitarea reclamantei cu privire la obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil cu privire la vînzarea- cumpărarea încăperii nelocative ***** deoarece nu s-a constatat nici un temei legal de admitere a pretențiilor înaintate.
78. Or, o asemenea obligație poate fi dispusă de instanță doar în măsura în care există un temei legal clar care să instituie în sarcina autorității obligația de a emite actul respectiv.
79. În speță, instanța constată că legislația aplicabilă, inclusiv Legea privind administraţia publică locală nr.436-XVI din 28.12.2006, Legea cu privire la administrarea și deetatizarea proprietății publice nr.121-XVI din 04 mai 2007, Regulamentul privind licitațiile de strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr.136 din 10.02.2009, nu conferă reclamantei un drept subiectiv de a solicita și obține vânzarea directă a bunului, în afara procedurilor legale obligatorii, precum licitația publică.
80. Prin urmare, în lipsa unui temei legal care să justifice pretențiile înaintate, instanța nu poate substitui autoritatea publică în exercitarea atribuțiilor sale discreționare și nu poate dispune obligarea emiterii actului administrativ solicitat.
81. Or, Consiliul municipal Chișinău, în calitate de titular al dreptului de proprietate asupra încăperii nelocative *****, deține prerogativa exclusivă de dispoziție asupra acestui bun, iar orice ingerință care ar limita sau substitui exercitarea acestui atribut ar constitui o atingere nejustificată adusă dreptului de proprietate, fiind, prin urmare, inadmisibilă.
82. În conformitate cu art. art. 219, 224 alin. (1) lit. f), art. 232 Cod administrativ, art.238-241 CPC, instanța de judecată,-

h o t ă r ă ș t e :

Acțiunea în contencios administrativ înaintată de Stadnic Elena împotriva Primăriei mun. Chișinău și Consiliului municipal Chișinău cu privire la anularea răspunsului Consiliului municipal Chișinău nr. 1-05/1-6486 din 08.11.2024 și a răspunsului Primăriei mun. Chișinău nr. 1-05/1-6839 din 29.11.2024 emis la soluționarea cererii prealabile, precum și obligarea emiterii actului administrativ individual favorabil cu privire la vînzarea- cumpărarea încăperii nelocative ***** se respinge ca neîntemeiată.

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

Președintele ședinței,

Judecător Irina MAXIM