Prima instanţă: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani (Judecător I. Barbacaru)
Dosarul nr. 3a-1397/23
2-17217718-02-3a-22112023

D E C I Z I E

06 mai 2026 municipiul Chişinău

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru

În componenţa:
Preşedintelui completului, judecătorul Sîrbu Victoria
Judecătorilor Cașcaval Andrei și Bagrin Lucia
Grefier Jumiga Tamara

examinând în ședință publică, cererile de apel depuse de Pavel Stratu, Raisa Stratu și de Consiliul municipal Chișinău împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 07 iunie 2023, în cauza de contencios administrativ a reclamantului Munteanu Vasile împotriva Consiliului mun. Chișinău, Stratu Pavel, Stratu Raisa, persoană terță Direcția Generală Economie, Comerț și Turism și Primarul mun. Chișinău, Comisia municipală de privatizare a fondului de locuințe, cu privire la anularea actelor administrative,

A C O N S T A T A T:

Obiectul și temeiurile acțiunii deduse judecății:

La 16 noiembrie 2017, Munteanu Vasile a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului mun. Chişinău, Stratu Pavel și Stratu Raisa, solicitând:

*- anularea totală a procesului-verbal de recepție finală nr. 948 din 3 septembrie 2009 privind resistematizarea apartamentului ***** cu anexarea 1/2 din hol, din *****, mun. Chișinău;*

*- anularea parțială a contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 244 din 7 februarie 2017 în partea încăperilor ***** din *****, din str. Sucevița, 36/2, mun. Chișinău.*

În motivarea acțiunii reclamantul a invocat că la 7 februarie 2017 a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 244 între Consiliul municipal Chișinău, în persoana viceprimarului Nistor Grozavu, în calitate de vânzător, şi Stratu Raisa Mihail, în calitate de cumpărător, potrivit căruia vânzătorul a vândut, iar cumpărătorul a cumpărat locuința din 2 camere cu o suprafață totală echivalentă de 72 m.p., inclusiv suprafața locuibilă de 31,30 m.p., situată pe *****, *****, în baza hotărârii comisiei de privatizare nr. 474 din 23 decembrie 2016. După cum s-a constatat ulterior, la baza încheierii contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 244 din 7 februarie 2017 a stat procesul-verbal de recepție finală nr. 948 din 3 septembrie 2009 privind resistematizarea apartamentului ***** cu anexarea 1/2 din hol, din *****, mun. Chişinău.

În opinia reclamantului, procesul-verbal de recepție finală nr. 948 din 3 septembrie 2009 privind resistematizarea apartamentului ***** cu anexarea 1/2 din hol, din *****, mun. Chişinău, precum şi contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în

proprietate privată nr. 244 din 07.02.2017, au fost întocmite contrar prevederilor legale şi urmează a fi anulate din următoarele considerente.

Reclamantul a relevat că la 15 martie 2013 s-a adresat Direcției Generale Economie, Reforme și Relații Patrimoniale cu solicitarea transmiterii în locațiune a încăperilor ***** de la etajul 5 al blocului locativ din *****. Potrivit răspunsului nr. 06-09/68 din 9 august 2013, eliberat de către Direcția Generală Economie, Reforme şi Relații patrimoniale cu privire la examinarea demersului f/n din 5 martie 2013 referitor la transmiterea în locațiune a încăperilor de la etajul 5 al blocului locativ din - Sucevița 36/2, mun. Chișinău, reclamantul a fost informat că autoritatea va examina documentele prezentate și conform prevederilor cadrului legal, despre decizia luată îl va informa suplimentar.

Conform răspunsului nr. 2-4344/17 din 20 iulie 2017, eliberat de către Primăria mun. Chişinău, a fost informat că Comisia pentru gospodărie locativ-comunală, energetică, servicii tehnice, transport, comunicaţii şi ecologie a examinat proiectul de decizie cu privire la darea în locațiune a încăperilor de la etajul 5 a blocului locativ din ***** mun. Chișinău, pe data de 21 octombrie 2015, fără a emite un aviz, conform prevederilor art. 22 (1) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 „Privind administrația publică locală”, proiectele de decizie nu pot fi propuse pe ordinea de zi a ședinței Consiliului municipal. Astfel, proiectul de decizie „Cu privire la darea în locațiune a unor încăperi din *****”, urmează a fi examinat din nou la ședința Comisiei pentru gospodărie locativ-comunală, energetică, servicii tehnice, transport, comunicaţii şi ecologie, ca ulterior să fie propus pentru ordinea de zi a ședinței Consiliului municipal. Astfel, până în prezent, cererea reclamantului privind transmiterea în locațiune a încăperilor ***** din *****, nu a fost soluționată.

Totodată, reclamantul a specificat că, a aflat că încăperile nr. 25a şi nr. 64a au devenit obiectul contractului de vânzare-cumpărare nr. 244 din 7 februarie 2017, devenind proprietatea pârâților Stratu Raisa şi Stratu Pavel. Prin răspunsul Direcției Generale Economie, Reforme şi Relații Patrimoniale a Consiliului mun. Chişinău nr. 07-11/570 din 28 aprilie 2017, i s-a comunicat că actul care a stat la baza încheierii contractului de vânzare-cumpărare nr. 244 din 7 februarie 2017 este procesul-verbal de recepție finală nr. 948 din 3 septembrie 2009. Copia acestui act a fost solicitată de la ÎMGFL nr. 15, care prin scrisoarea nr. 01/5-519 din 12 iulie 2017 a comunicat că nu dispune de acest proces-verbal, precum şi de la Direcția Generală Economie, Reforme şi Relații Patrimoniale a Consiliului mun. Chișinău, care prin scrisoarea nr. 07-11/871 din 22 iunie 2017 a refuzat eliberarea copiei procesului-verbal de recepție finală nr. 948 din 3 septembrie 2009, invocând prevederile legislaţiei cu privire la protecţia datelor cu caracter personal. Într-un final, copia procesului-verbal de recepția finală a fost obținută prin intermediul unui consilier municipal, căruia Direcția Generală Economie, Reforme şi Relații Patrimoniale a Consiliului mun. Chișinău, prin scrisoarea nr. 07-06/532 din 11 septembrie 2017, i-a remis copia procesului-verbal nominalizat.

Munteanu Vasile a menționat că, la 11 octombrie 2017 a fost depusă cererea prealabilă, prin care s-a solicitat anularea procesului-verbal de recepție finală nr. 948 din 3 septembrie 2009. Prin răspunsul nr. 52/1073 din 16 octombrie 2017, expediat în adresa sa la 17 octombrie 2017, i s-a comunicat faptul că Direcția Autorizare şi Disciplină în Construcții nu dispune de acest proces-verbal. Totuși, având în vedere că dispune de o copie a procesului-verbal de recepție finală nr. 948 din 3 septembrie 2009, în urma analizei acestuia a constatat că acesta a fost întocmit cu încălcarea legislaţiei în vigoare.

După cum reiese din conținutul acestuia, procesul-verbal de recepție finală nr. 948 din 3 septembrie 2009 are ca obiect resistematizarea apartamentului ***** cu anexarea 1/2 din hol, din

*****, mun. Chişinău. Iar, conform art. 8 alin. (1) din Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1394 din 10 martie 1993, proprietarii de locuință privatizată sunt coposesorii instalațiilor şi comunicațiilor inginerești, ai locurilor de uz comun ale imobilului şi ai terenurilor de pe lângă el.

În acest sens, apartamentul***** din *****, mun. Chişinău, în care domiciliază reclamantul, l-a privatizat conform contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată din 30 ianuarie 1996, respectiv este coposesor al locurilor de uz comun, inclusiv al holului care a fost supus resistematizării fără acordul său şi al altor persoane care dispun de apartamente privatizate la acelaşi etaj.

Totodată, reclamantul a indicat că, conform art. 77 alin. (3) din Legea administrației publice locale nr. 436 din 28 decembrie 2006, bunurile domeniului privat al unității administrativ-teritoriale pot fi înstrăinate, date în administrare, arendă ori în locațiune, în condițiile legii, iar alin. (5) statuează că, înstrăinarea, concesionarea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

Conform art. 22 alin. (1) din Legea privind administrarea şi deetatizarea proprietății publice nr. 121 din 04.05.2007, obiect al privatizării pot fi următoarele bunuri proprietate publică : c) încăperile nelocuibile, inclusiv cele date în locațiune, cu excepția celor nominalizate la art. 50 alin. (3). Conform art. 23 alin. (1) din Legea menționată, privatizarea se efectuează prin următoarele modalități: b) vânzarea la licitație cu strigare.

Prevederile art. 27 alin. (4) din Legea privind administrarea şi deetatizarea proprietății publice nr. 121 din 4 mai 2007, stipulează că: în lista bunurilor supuse privatizării pot fi incluse : b) încăperile nelocuibile, cu excepția celor date în locațiune, iar alin. (6) prevede că, lista bunurilor proprietate a statului supuse privatizării şi lista bunurilor proprietate a unităților administrativ-teritoriale supuse privatizării se publică în Monitorul Oficial al Republicii Moldova şi, după caz, în presa locală. Actele juridice de privatizare a bunurilor neînscrise în lista bunurilor supuse privatizării sunt lovite de nulitate absolută. Excepție de la această regulă fac terenurile aferente bunurilor supuse privatizării sau bunurilor private şi încăperile nelocuibile date în locațiune, fapt prevăzut în alin. (7) art. 27 din Legea nominalizată.

Astfel, reclamantul a subliniat că, reieşind din sensul normelor citate şi având în vedere că încăperile ***** sunt pasibile privatizării, încăperile nu au fost repartizate pârâților conform ordinului de repartiție pentru a fi privatizate gratuit conform Legii cu privire la privatizarea fondului locativ, opinează că acestea urmau să fie înstrăinate conform art. 77 alin. (5) din Legea privind administrația publică locală, prin licitație publică. Cu atât mai mult că, a adresat Consiliului/Primăriei mun. Chişinău cereri privind transmiterea în locațiune a încăperilor *****.

Aderent, reclamantul a precizat că, conform planului geometric al încăperii izolate întocmit la situația 26.09.2016, în componența ***** din *****, mun. Chişinău, sânt incluse şi încăperile nr. 25a cu destinația balcon cu suprafața de 5,1 m.p. şi încăperea nr. 64a cu destinația locativă cu suprafața de 11,9 m.p. Însă, conform răspunsului ÎMGFL nr. 15, emis la data de 10 noiembrie 2008, a fost informat că: „încăperea conform planului OCT Chişinău cu nr. 64a şi 25a, la momentul verificării la fața locului este liberă. Sunt depozitate dulapuri a locatarului ap. 13+139 din *****. Acordul prin notar se anexează". Conform caracteristicii încăperilor solicitate şi anume sub *****, ÎMGFL nr. 15 a indicat că încăperile cu suprafața totală de 19,2 m.p. cu destinație - necesități gospodărești, se află în stare nesatisfăcătoare, conform planului OCT, încăperile sunt ocupate fără autorizație şi replanificări. Potrivit dosarului cadastral al blocului locativ din *****, încăperile de la et. 5 şi anume 64a are destinație de încăpere nelocativă cu

suprafața de 11,0 m.p., iar încăperea 25a are destinație de încăpere auxiliară cu suprafața de 7,3 m.p.

Munteanu Vasile a indicat că nu cunoaște în ce condiții a fost schimbată destinația încăperilor în cauză din nelocative în locative, dacă acestea până în prezent se utilizează pentru necesități gospodărești (depozitarea diferitor bunuri ale proprietarilor apartamentelor adiacente). Pe de altă parte, odată ce prin procesul-verbal de recepție finală nr. 948 din 3 septembrie 2009 s-a efectuat resistematizarea apartamentului ***** cu anexarea ½ din hol, nu este clar nici faptul cum la privatizarea apartamentului ***** în spațiul privatizat s-au inclus încăperile *****, care nu fac parte din acea ½ hol supusă resistematizării. Astfel, odată ce încăperile ***** sunt spații pentru uz comun, făcând parte din holul comun de la etaj, şi asupra acestora se extind prevederile art. 8 alin. (1) din Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1394 din 10 martie 1993, conform căruia proprietarii de locuință privatizată sunt coposesorii instalațiilor şi comunicațiilor inginerești, ai locurilor de uz comun ale imobilului şi ai terenurilor de pe lângă el și atribuirea acestor spatii pârâților Stratu Pavel şi Stratu Raisa prin contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 244 din 7 februarie 2017 este ilegală, contractul de privatizare fiind lovit de nulitate în partea referitoare la încăperile nr. 2.5a şi 64a.

Acțiunea reclamantului este întemeiată pe prevederile art. art. 6 pct. 1, 13 CEDO; art. art. 20, 26 alin. (1), 46 din Constituţia RM; art. art. 11 lit. b), 217 alin. (1), (3), art. 220, art. 315 alin. (1), 316 alin. (1), (2) Cod civil; prevederile Legii privind administrația publică locală şi a Legii privind administrarea şi deetatizarea proprietății publice; art. 5, 166, 167 CPC a RM.

Pe parcursul examinării cauzei, reclamantul Munteanu Vasile, prin intermediul avocatului, a depus cerere de concretizare a pretențiilor, modificare și concretizare a cererii de chemare în judecată împotriva Consiliului mun. Chişinău, Stratu Pavel, Stratu Raisa, prin care s-a specificat că s-a adresat cu acţiune către pârâți cu privire la anularea totală a procesului-verbal de recepție finală nr. 948 din 3 septembrie 2009 privind resistematizarea apartamentului ***** cu anexarea 1/2 din hol, din *****, mun. Chişinău, şi anularea parțială a contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 244 din 7 februarie 2017, între Consiliul municipal Chişinău, în persoana viceprimarului Nistor Grozavu, în calitate de vânzător, şi Stratu Raisa Mihail, în calitate de cumpărător.

Reclamantul a menționat în pofida măsurilor de reclamare de către instanţa de judecată a procesului-verbal de recepție finală nr. 948 din 3 septembrie 2009 privind resistematizarea apartamentului ***** cu anexarea 1/2 din hol, din *****, mun. Chişinău, acesta nu s-a putut identifica la nici o autoritate competentă.

Munteanu Vasile a solicitat:

- *admiterea acţiunii;*

- *constatarea inexistenței raportului juridic de recepție finală privind resistematizarea apartamentului ***** cu anexarea 1/2 din hol, din *****, mun. Chişinău.*

- *anularea parțială a contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 244 din 7 februarie 2017 în partea încăperilor ***** din *****, din *****, mun. Chişinău. (f. d. 63, vol. II)*

Prin încheierile din 25 aprilie 2018 și din 13 iulie 2022, s-a dispus atragerea în calitate de persoane terțe a Direcției Generale Economie, Reforme şi Relații Patrimoniale, a Primarului mun. Chişinău și a Comisiei municipale de privatizare a fondului de locuințe (f. d. 71-72, vol. I; f. d. 89, vol. I).

Soluția instanței de judecată:

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 07 iunie 2023, s-a admis acțiunea de contencios administrativ, intentată la cererea de chemare a lui Munteanu Vasile împotriva Consiliului mun. Chișinău, Stratu Pavel, Stratu Raisa, persoană terță Direcția Generală Economie, Reforme și Relații Patrimoniale și Primarul mun. Chișinău, Comisia municipală de privatizare a fondului de locuințe, cu privire la anularea actelor administrative.

S-a anulat procesul-verbal de recepţie finală nr. 948 din 3 septembrie 2009 privind resistematizarea apartamentului ***** cu anexarea 1/2 din hol, din *****, mun. Chișinău.

S-a anulat parţial contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinţei în proprietate privată nr. 244 din 7 februarie 2017, și anume în partea încăperilor ***** din ***** din *****, mun. Chișinău.

Calea de atac exercitată:

Nefiind de acord cu hotărârea instanţei de fond, la 15 iunie 2023, Pavel Stratu și Raisa Stratu au declarat apel, solicitând admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 07 iunie 2023, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii (f. d. 121-122 vol. II).

La 2 iunie 2023, Direcția generală, economie, comerț și turism, succesor la Direcției generale economie, reforme și relații patrimoniale a depus apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 07 iunie 2023 (f.d. 123-124 vol. II)

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 24 ianuarie 2024, a fost declarat inadmisibil apelul declarat de Direcția generală, economie, comerț și turism (f.d. 166-168 vol. II)

Iar, la 4 iulie 2023, Consiliul municipal Chișinău a depus apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 07 iunie 2023, apelantul solicitând casarea hotărârii contestate cu emiterea unei noi decizii de respingere integrală a acțiunii.

La 28 noiembrie 2023, Pavel Stratu și Raisa Stratu au prezentat apelul desfășurat, iar la 27 decembrie 2023, Consiliul municipal Chișinău a prezentat apelul desfășurat.

În motivarea cererii de apel, **apelanții Pavel Stratu, Raisa Stratu** au invocat că hotărârea primei instanțe este neîntemeiată și nelegală, deoarece cauza a fost examinată cu încălcarea competenței jurisdicționale materiale. Ei au subliniat că acțiunea reclamantului a cuprins două capete de cerere: anularea procesului-verbal de recepție finală și anularea parțială a contractului de vânzare-cumpărare a locuinței. În opinia lor, cererea privind anularea contractului de vânzare-cumpărare ținea de competența instanței de drept comun, astfel încât, potrivit art. 371 alin. (1) CPC, respectiv cauza urma să fie examinată în procedura civilă de drept comun, iar nu în contencios administrativ. Ei consideră că această încălcare a competenței jurisdicționale constituie un motiv suficient pentru casarea hotărârii și trimiterea cauzei spre rejudecare.

Apelanții au invocat și jurisprudența Curții Supreme de Justiție, precum și a Curții Europene a Drepturilor Omului, susținând că examinarea cauzei de către o instanță necompetentă a încălcat dreptul la un proces echitabil garantat de art. 6 §1 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

De asemenea, apelanții au susținut că instanța de fond a aplicat în mod greșit dispozițiile Legii privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, arătând că acestea nu erau incidente în materia privatizării locuințelor, întrucât raportul juridic era guvernat de Legea privind privatizarea fondului de locuințe.

Apelanții au mai invocat că acțiunea reclamantului a fost introdusă peste termenul legal de contestare a actelor administrative. Ei au punctat că reclamantul cunoscuse existența și conținutul actelor contestate încă din 28 aprilie 2017, însă a formulat acțiunea abia la 16 noiembrie 2017,

fără a solicita repunerea în termen și fără a demonstra existența unor motive întemeiate pentru depășirea acestuia. În opinia lor, acțiunea trebuia respinsă ca tardivă, în conformitate cu legislația aplicabilă și cu jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului privind principiul securității raporturilor juridice.

Totodată, apelanții au relatat că problema tardivității a fost analizată anterior în cadrul aceleiași cauze, fiind admisă excepția tardivității printr-o încheiere a instanței, iar reclamantul nu valorificase mijloacele procedurale pentru repunerea în termen.

În ceea ce privește fondul cauzei, apelanții au susținut că procedura de privatizare a locuinței s-a desfășurat cu respectarea integrală a prevederilor Legii privind privatizarea fondului de locuințe. Ei au arătat că au depus toate actele necesare, iar Comisia Municipală de Privatizare, după verificarea legalității documentelor, a emis hotărârea de transmitere a locuinței în proprietate privată, care a constituit temeiul legal al contractului de vânzare-cumpărare. În consecință, au apreciat că toate actele administrative contestate au fost emise de autoritățile competente, cu respectarea procedurii și a dispozițiilor legale.

Apelanții au susținut că reclamantul nu a indicat și nu a demonstrat în ce consta nelegalitatea actelor administrative și nici ce drept subiectiv i-ar fi fost încălcat prin emiterea acestora. Apelanții au apreciat că actele contestate întruneau toate condițiile de legalitate privind competența, procedura și fondul.

Totodată, Pavel Stratu și Raisa Stratu au notat că dreptul lor de proprietate asupra apartamentului era legal dobândit și înscris în Registrul bunurilor imobile, fiind protejat de legislația națională și de art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului. Ei au susținut că autoritatea publică și-a exercitat în mod legal dreptul discreționar în procesul de privatizare, iar soluția adoptată urmărea și îmbunătățirea condițiilor locative ale familiei lor.

Apelanții au mai subliniat că reclamantul a dispus încă de la introducerea acțiunii de copiile actelor contestate, inclusiv de procesul-verbal de recepție finală, pe care îl certificase personal cu mențiunea „conform originalului”. Din acest motiv, au considerat neîntemeiată susținerea ulterioară privind inexistența acelui act și au apreciat că cererea de constatare a inexistenței raportului juridic era lipsită de temei factual și juridic.

În concluzie, apelanții au susținut că hotărârea primei instanțe a fost pronunțată cu încălcarea normelor de competență, că acțiunea reclamantului era tardivă și nefondată, iar actele administrative și contractul de privatizare erau legale. În consecință, au solicitat admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii și trimiterea cauzei spre rejudecare la instanța de drept comun.

În motivarea cererii de apel, **apelantul Consiliul municipal Chișinău** a invocat hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Râșcani, prin care a fost admisă acțiunea reclamantului, este nelegală și neîntemeiată, motiv pentru care a solicitat casarea acesteia.

Apelantul a relevat că instanța de fond nu a examinat complet toate circumstanțele cauzei, nu a analizat argumentele și probele prezentate de părâți și și-a întemeiat soluția exclusiv pe susținerile reclamantului.

La fel, Consiliul municipal Chișinău a invocat că instanța de fond nu a ținut seama de prevederile art. 14 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ nr. 793-XIV, potrivit cărora persoana care se considera vătămată printr-un act administrativ trebuia să formuleze o cerere prealabilă în termen de 30 de zile de la data la care a cunoscut actul contestat. În opinia sa, reclamantul a depus acțiunea peste termenul legal de contestare, motiv pentru care aceasta trebuia declarată inadmisibilă ca tardivă.

De asemenea, apelantul a susținut că documentele care au stat la baza emiterii actelor administrative contestate nu mai existau, deoarece termenul lor de păstrare era de cinci ani, iar acestea au fost distruse în mod legal în cadrul procedurii de nimicire a documentelor expirate, desfășurate în temeiul dispozițiilor Primarului municipiului Chișinău și al procesului-verbal al Comisiei de expertiză a documentelor.

Totodată, apelantul a notat că instanța de fond a soluționat cauza fără a avea la dispoziție actele care au stat la baza emiterii actelor administrative contestate și fără a ține cont de răspunsul Direcției autorizare și disciplină în construcții nr. 52/2522 din 8 iunie 2018.

În concluzie, apelantul a solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii primei instanțe și pronunțarea unei noi decizii prin care acțiunea reclamantului să fie declarată inadmisibilă ca tardivă sau, în subsidiar, să fie respinsă ca neîntemeiată.

Poziția intimatei pe marginea apelului:

La 7 mai 2024, intimatul Munteanu Vasile, prin intermediul avocatului Tarlapan Artur a prezentat referință asupra cererilor de apel, solicitând respingerea apelurilor și menținerea hotărârii instanței de fond.

Admisibilitatea apelului:

Potrivit fișei de repartizare repetată a dosarului, la 28 ianuarie 2026, prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor, cauza de contencios administrativ a fost repartizată spre examinare în ordine de apel, în mod automat-aleatoriu judecătorului raportor Bagrin Lucia.

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

Potrivit art. 232 alin. (1) din Codul administrativ, apelul se depune la instanţa de judecată care a emis hotărârea contestată în termen de 30 de zile de la pronunţarea dispozitivului hotărârii, dacă legea nu stabileşte un termen mai mic. Instanţa de judecată care a emis hotărârea contestată transmite neîntârziat apelul împreună cu dosarul judiciar, după motivarea hotărârii, instanţei de apel.

Din materialele cauzei rezultă că dispozitivul hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, a fost pronunțat public la 7 iunie 2023, iar cererile de apel au fost depuse la 15 iunie 2023 (f. d. 121-122 vol. II), și respectiv la 4 iulie 2023 (f. d. 125-126 vol. II). Astfel, Completul judiciar constată că apelurile au fost depuse în termenul legal.

Conform art. 232 alin. (2) din Codul administrativ, motivarea apelului se prezintă la instanţa de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la instanţa de judecată care a emis hotărârea contestată.

În speță, hotărârea motivată a fost notificată părților apelante la 6 noiembrie 2023, respectiv 28 noiembrie 2023, iar motivarea apelurilor au fost depuse la 28 noiembrie 2023, respectiv 27 decembrie 2023, adică cu respectarea prevederilor art. 232 alin. (2) din Codul administrativ.

În astfel de circumstanțe, în temeiul reglementărilor prevăzute la art. 232-233, 236 și 241 din Codul administrativ, Completul specializat în materie de contencios administrativ concluzionează despre întrunirea condițiilor de admisibilitate a cererilor de apel în cauză, motiv din care se purcede la examinarea apelurilor în fond.

Argumentele părților în cadrul judecării apelului:

În cadrul ședinței de judecată în instanța de apel, avocatul Nastas Olesea, în interesele apelanților Stratu Pavel, Stratu Raisa a susținut apelul în sensul declarat. La fel, a susținut apelul declarat de Consiliul mun. Chișinău.

În cadrul ședinței de judecată în instanța de apel, reprezentantul intimatului Munteanu Vasile, avocatul Tarlapan Artur a solicitat respingerea apelurilor și menținerea hotărârii instanței de fond.

Reprezentantul terțului- Direcția Generală Economie, Comerț și Turism a Consiliului Municipal Chișinău, avocat Vasilachi Alexandru, în cadrul ședinței de judecată în instanța de apel a susținut ambele apeluri, solicitând admiterea acestora în sensul formulat.

Reprezentantul apelantului Consiliul mun. Chișinău, Terții Comisia municipală de privatizare a fondului de locuințe, Primarul municipiului Chișinău, în ședința de judecată a instanței de apel, nu s-au prezentat, procedura de citare a fost efectuată corespunzător. Astfel, Colegiul judiciar consideră posibilă examinarea cauzei în lipsa părților care nu s-au prezentat.

Aprecierea instanţei de apel:

Audiind explicaţiile părţilor prezente în proces, apreciind materialele dosarului şi înscrisurile administrate, verificând argumentele expuse în cererile de apel, Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru conchide că apelurile sunt întemeiate, motiv din care urmează a fi admise, cu casarea hotărârii Judecătoriei Chişinău, sediul Rîşcani din 07 iunie 2023, din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art. 195 Cod administrativ, procedura acţiunii în contenciosul administrativ se desfăşoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepţia art.169-171.

Potrivit dispoziţiilor art. 219 alin. (1), (3) Cod 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 nu are dreptul să depășească limitele pretențiilor din acțiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanții la proces.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) lit. c) Cod administrativ, examinând cererea de apel, instanţa de apel adoptă una dintre următoarele decizii- casează integral hotărîrea primei instanțe și emite o nouă decizie.

Potrivit dispozițiilor art. 386 alin. (1) Cod de procedură civilă, hotărârea primei instanţe se casează sau se modifică de instanţa de apel dacă:

a) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei nu au fost constatate şi elucidate pe deplin;

b) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei, pe care prima instanţă le consideră constatate, nu au fost dovedite cu probe veridice şi suficiente;

c) concluziile primei instanţe, expuse în hotărîre, sînt în contradicţie cu circumstanţele cauzei;

d) normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat.

Conform art. 239 Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

În temeiul art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.

Hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanţele care au importanţă la soluţionarea cauzei şi care au fost verificate în şedinţa de judecată multilateral, complet, fiind elucidate probele privind circumstanţele constatate ale cauzei.

Prevederile legale enunţate impun în mod expres, obligaţia instanţei de apel să verifice circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Conform practicii CEDO instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze doar la însuşirea motivelor și concluziilor date de instanţa inferioară. (Hirro Balani c. Spaniei, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis v. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru, examinând legalitatea hotărârii instanţei de fond prin prisma motivelor invocate în cererile de apel, a materialelor dosarului administrativ şi a normelor de drept aplicabile raportului juridic litigios, audiind explicaţiile participanţilor la proces şi apreciind probele administrate în ansamblul lor, conform principiului liberei aprecieri a probelor, consacrat de art. 93 Cod administrativ şi art. 130 Cod de procedură civilă, concluzionează că apelurile declarate de Pavel Stratu, Raisa Stratu și de Consiliul municipal Chișinău sunt întemeiate şi urmează a fi admise, cu casarea integrală a hotărârii Chișinău, sediul Rîșcani din 07 iunie 2023 şi emiterea unei noi decizii de respingere a acţiunii, din următoarele considerente.

La caz, Colegiul judiciar reține că prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 07 iunie 2023, acțiunea formulată de reclamantul Munteanu Vasile a fost admisă. Instanța de fond a anulat procesul-verbal de recepție finală nr. 948 din 03.09.2009 privind resistematizarea apartamentului ***** cu anexarea 1/2 din hol, din *****, mun. Chișinău și a anulat parțial contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 244 din 07.02.2017, și anume în partea încăperilor ***** din ***** din *****, mun. Chișinău.

Astfel, Colegiul judiciar relevă că prima instanță a admis acțiunea lui Munteanu Vasile, reținând că procesul-verbal de recepție finală nr. 948 din 3 septembrie 2009, care a constituit temeiul includerii încăperilor ***** în suprafața apartamentului ***** și, ulterior, al privatizării acestora prin contractul de vânzare-cumpărare din 7 februarie 2017, nu a fost dovedit ca existând în forma și cu conținutul invocat de pârâți.

La fel, instanța de fond a constatat că nici pârâții, nici autoritățile publice nu au prezentat originalul procesului-verbal, iar din informațiile furnizate de Direcția Autorizare și Disciplină în Construcții și Direcția de Arhivă a municipiului Chișinău a rezultat că procesul-verbal cu nr. 948 din 3 septembrie 2009 se referea la un alt obiect, situat pe str. Columna nr. 171, neexistând în registrele oficiale un proces-verbal cu același număr privind apartamentul ***** din *****.

Totodată, instanța de contencios administrativ a reținut că nu au fost prezentate acte care să justifice schimbarea destinației încăperilor ***** din spații de folosință comună sau nelocative în încăperi locative și includerea acestora în suprafața apartamentului privatizat, deși acestea figurau în documentația cadastrală inițială ca spații comune. În aceste condiții, prima instanță a concluzionat că actul administrativ contestat este nelegal, că a stat la baza emiterii hotărârii

Comisiei municipale de privatizare și a contractului de vânzare-cumpărare și că, în consecință, se impunea anularea procesului-verbal de recepție finală, precum și, în mod subsecvent, anularea parțială a contractului de vânzare-cumpărare în partea referitoare la încăperile *****, apreciind că pârâții nu au administrat probe convingătoare care să combată susținerile și probatoriul reclamantului.

Colegiul judiciar, examinând legalitatea și temeinicia hotărârii instanței de fond prin prisma motivelor invocate în cererile de apel declarate de Pavel Stratu, Raisa Stratu și Consiliul municipal Chișinău, precum și a materialelor cauzei, reține următoarele.

Din materialele cauzei rezultă că obiectul prezentului litigiu de contencios administrativ îl constituie verificarea legalității procesului-verbal de recepție finală nr. 948 din 3 septembrie 2009 privind resistematizarea apartamentului ***** situat în mun. Chișinău, *****, cu anexarea a 1/2 din hol, precum și a contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 244 din 7 februarie 2017, încheiat între Consiliul municipal Chișinău și Stratu Raisa, în partea includerii încăperilor nr. 25a și nr. 64a în componența apartamentului *****.

Colegiul judiciar constată că, potrivit actelor administrate la dosarul cauzei, prin procesul-verbal de recepție finală nr. 948 din 3 septembrie 2009 s-a consemnat recepția lucrărilor de resistematizare a apartamentului ***** din *****, mun. Chișinău, cu anexarea unei părți din hol. Ulterior, prin hotărârea Comisiei municipale de privatizare a fondului de locuințe nr. 474 din 23 decembrie 2016, s-a dispus transmiterea în proprietate privată către Stratu Pavel și Stratu Raisa a locuinței situate în mun. Chișinău, *****, *****, iar la 7 februarie 2017 a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 244.

Ulterior, Munteanu Vasile, proprietar al apartamentelor***** și nr. 139 din același bloc locativ, a contestat actele respective, invocând că încăperile nr. 25a și nr. 64a ar reprezenta spații de folosință comună ale blocului locativ și că includerea acestora în suprafața apartamentului ***** ar fi fost efectuată contrar prevederilor legale, fapt care i-ar fi afectat drepturile sale.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 07 iunie 2023, acțiunea reclamantului a fost admisă, instanța de fond dispunând anularea procesului-verbal de recepție finală nr. 948 din 3 septembrie 2009 și anularea parțială a contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 244 din 7 februarie 2017, în partea încăperilor nr. 25a și nr. 64a.

Completul specializat apreciază că această concluzie a primei instanțe este eronată, fiind rezultatul unei interpretări incomplete a circumstanțelor cauzei și a aplicării greșite a normelor de drept material și procedural.

În primul rând, Colegiul judiciar reține că, potrivit principiilor fundamentale ale contenciosului administrativ consacrate de Codul administrativ al Republicii Moldova, instanța de judecată nu substituie autoritatea publică în exercitarea competențelor sale administrative, ci verifică dacă actul administrativ individual contestat a fost emis cu respectarea competenței, procedurii și normelor legale aplicabile. Or, anularea unui act administrativ individual poate interveni doar în situația în care reclamantul demonstrează existența unei ilegalități concrete a actului contestat și faptul că această ilegalitate i-a cauzat o vătămare reală într-un drept sau interes legitim recunoscut de lege.

În conformitate cu art. 224 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, instanța de judecată, examinând o acțiune în contestare, poate anula actul administrativ individual doar dacă acesta este ilegal și prin acesta reclamantul este vătămat în drepturile sale. Prin urmare, simpla existență a unor dubii cu privire la oportunitatea sau corectitudinea actului administrativ nu este suficientă

pentru anularea acestuia, fiind necesară stabilirea unei încălcări juridice certe și a legăturii cauzale dintre actul contestat și prejudicierea dreptului reclamantului.

În speță, instanța de fond a concluzionat că procesul-verbal de recepție finală nr. 948 din 3 septembrie 2009 ar fi ilegal în principal pentru faptul că, în arhiva Direcției autorizare și disciplină în construcții nu au fost identificate actele care au stat la baza întocmirii acestuia, iar un alt proces-verbal cu același număr a fost identificat cu privire la un alt obiect situat pe str. Columna nr. 171.

Colegiul judiciar consideră că această concluzie nu poate fi reținută, întrucât lipsa unor documente arhivate sau imposibilitatea autorității publice de a prezenta anumite acte interne aferente unei proceduri administrative desfășurate cu mai mulți ani anterior nu conduce automat la concluzia inexistenței sau ilegalității actului administrativ emis.

Or, potrivit legislației privind arhivarea documentelor, actele administrative nu își pierd forța juridică doar prin expirarea termenului de păstrare a documentelor care au stat la baza emiterii lor. În cazul de față, procesul-verbal de recepție finală contestat a produs efecte juridice timp de mai mulți ani, fiind utilizat ulterior în cadrul procedurii de privatizare a locuinței și fiind reflectat în documentația cadastrală și în actele emise de autoritățile competente.

Totodată, Colegiul judiciar reține că, potrivit art. 18 din Legea nr. 721/1996 privind calitatea în construcții (în vigoare la data emiterii actelor contestate), documentația tehnică a construcției reprezintă ansamblul actelor care reflectă executarea și recepția lucrărilor, iar obligația de păstrare și completare a acesteia revine investitorului/proprietarului construcției. În aceste condiții, imposibilitatea identificării anumitor acte în arhiva autorității publice nu poate fi imputată automat acesteia și nici nu poate servi drept temei suficient pentru anularea unui act administrativ emis cu mai mult de un deceniu anterior.

Totodată, Colegiul judiciar reține că instanța de fond nu a analizat în mod suficient efectele juridice produse de procesul-verbal de recepție finală și raportul acestuia cu procedura de privatizare a locuinței.

Astfel, potrivit Legii privatizării fondului de locuințe nr. 1324/1993, transmiterea locuințelor de stat în proprietate privată reprezintă o procedură administrativă complexă, realizată prin verificarea documentelor prezentate de solicitanți și adoptarea unei hotărâri de către organele competente de privatizare. În speță, transmiterea apartamentului ***** către Stratu Pavel și Stratu Raisa nu s-a realizat exclusiv în baza procesului-verbal de recepție finală nr. 948, ci în baza unui ansamblu de acte, inclusiv ***hotărârea Comisiei municipale de privatizare nr. 474 din 23 decembrie 2016, act administrativ care nu a fost contestat de reclamant și a servit temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate a cet. Stratu Pavel și Stratu Raisa***, precum și certificatul privind privatizarea locuinței și actele cadastrale.

Din informația eliberată de Agenția Servicii Publice rezultă că încăperile incluse în suprafața apartamentului ***** au fost reflectate în documentația cadastrală și înregistrate în Registrul bunurilor imobile, iar dreptul de proprietate al pârâților a fost înscris în condițiile legislației cadastrale. Or, în lipsa anulării înscrierii în registrul bunurilor imobile și în lipsa constatării unei fraude sau a unei erori juridice fundamentale, instanța nu putea concluziona automat asupra ilegalității actului de privatizare.

Mai mult, Completul specializat constată că reclamantul Munteanu Vasile nu a demonstrat existența unui drept subiectiv asupra încăperilor nr. 25a și nr. 64a și nici faptul că acestea făceau parte din patrimoniul său ori că includerea lor în componența apartamentului ***** i-ar fi afectat în mod direct un drept recunoscut de lege.

Faptul că reclamantul este proprietar al unor apartamente situate în același bloc locativ nu determină automat dobândirea unui drept de proprietate asupra tuturor spațiilor auxiliare sau nelocative din imobil. Or, potrivit art. 8 alin. (1) din Legea privatizării fondului de locuințe, proprietarii locuințelor privatizate sunt coposesori ai instalațiilor, comunicațiilor inginerești și locurilor de uz comun ale imobilului, însă această normă nu poate fi interpretată extensiv în sensul că orice încăpere situată în bloc constituie automat proprietate comună, fără a se analiza destinația juridică și situația tehnică concretă a acesteia.

În cauză, probele administrate confirmă că încăperile nr. 25a și nr. 64a au fost evidențiate în documentația tehnică aferentă apartamentului *****, iar modificările de planificare și includerea acestora în suprafața locuinței au fost reflectate în actele cadastrale. Or, instanța de fond, anulând actele contestate exclusiv pe motivul lipsei unor documente arhivate și a existenței unor neclarități administrative, a depășit limitele controlului judecătoresc asupra actului administrativ.

În aceste circumstanțe, Colegiul judiciar conchide că actele administrative contestate nu au fost demonstrate ca fiind emise cu încălcarea normelor legale aplicabile, iar reclamantul nu a probat existența unei vătămări reale și directe a unui drept sau interes legitim propriu prin includerea încăperilor nr. 25a și nr. 64a în componența apartamentului *****. Or, simpla invocare a caracterului pretins comun al acestor încăperi, în lipsa unor probe certe privind destinația juridică a acestora și existența unui drept al reclamantului asupra lor, nu poate constitui temei pentru anularea actelor administrative individuale care au produs efecte juridice pe parcursul unei perioade îndelungate.

În consecință, Colegiul judiciar apreciază că prima instanță, dispunând anularea procesului-verbal de recepție finală nr. 948 din 3 septembrie 2009 și anularea parțială a contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 244 din 7 februarie 2017, a interpretat eronat circumstanțele cauzei și a aplicat greșit normele de drept, motiv pentru care hotărârea primei instanțe urmează a fi casată, cu adoptarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii înaintate de Munteanu Vasile ca neîntemeiată.

În ceea ce privește solicitările apelanților Pavel Stratu, Raisa Stratu și Consiliului municipal Chișinău privind remiterea cauzei la rejudecare, Colegiul judiciar le apreciază ca fiind neîntemeiate.

Or, instanța de apel în contencios administrativ, examinând legalitatea și temeinicia hotărârii contestate, dispune, în limitele competențelor sale procesuale, soluționarea litigiului prin pronunțarea unei noi hotărâri atunci când constată că circumstanțele cauzei sunt suficient stabilite, iar eventualele pretinse încălcări procesuale nu constituie temeiuri pentru desființarea hotărârii cu trimiterea cauzei spre rejudecare.

În speță, materialele cauzei conțin suficiente probe pentru examinarea fondului litigiului, iar pretinsele deficiențe invocate de apelanți nu impun efectuarea unei noi judecări de către prima instanță. Totodată, nu poate fi reținut ca temei pentru remiterea cauzei la rejudecare argumentul privind pretinsa încălcare a normelor de competență, întrucât cauza a fost examinată de o instanță competentă – instanța de contencios administrativ, litigiul dedus judecății având natura juridică a unui litigiu de contencios administrativ, iar pretențiile formulate de reclamant, precum și celelalte cereri subsecvente, se circumscriu domeniului de competență al instanței de contencios administrativ.

Prin urmare, împrejurarea că apelanții nu sunt de acord cu modul în care instanța a apreciat natura juridică a raportului litigios sau cu soluția pronunțată nu poate echivala cu o încălcare a competenței instanței și nu poate constitui un temei pentru remiterea cauzei la rejudecare.

În consecință, solicitarea de remiterea cauzei la rejudecare urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

Totodată, solicitarea apelanților privind respingerea acțiunii ca tardivă nu poate fi admisă, întrucât instanța de apel, examinând cauza în limitele investirii sale, constată că acțiunea urmează a fi respinsă ca neîntemeiată, nefiind necesară soluționarea litigiului prin prisma excepției tardivității.

Prin urmare, Colegiul judiciar constată că prima instanță a apreciat eronat probele administrate, a acordat o semnificație juridică necorespunzătoare lipsei unor acte arhivate și nu a stabilit existența unei încălcări concrete a unui drept subiectiv al reclamantului.

Pentru considerentele expuse, Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru conchide că hotărârea instanței de fond este rezultatul unei aplicări eronate a normelor de drept material și urmează a fi casată integral, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii ca neîntemeiată.

În finalitatea celor expuse supra, Colegiul judiciar consideră necesar de a admite apelurile declarate de Pavel Stratu, Raisa Stratu și de Consiliul municipal Chișinău, de a casa integral hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 07 iunie 2023 și emite o nouă hotărâre de respingere a acțiunii.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) lit. c), alin. (3) din Codul administrativ și art. 389-390 din Codul de procedură civilă, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru,

D E C I D E :

Se admit apelurile declarate de Pavel Stratu, Raisa Stratu și de Consiliul municipal Chișinău.

Se casează hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 07 iunie 2023 și se pronunță o decizie nouă prin care, cauza de contencios administrativ a reclamantului Munteanu Vasile împotriva Consiliului mun. Chișinău, Stratu Pavel, Stratu Raisa, persoană terță Direcția Generală Economie, Comerț și Turism și Primarul mun. Chișinău, Comisia municipală de privatizare a fondului de locuințe, cu privire la anularea actelor administrative, se respinge ca neîntemeiată.

Decizia este executorie de la emitere, însă cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție. Recursul se depune la Curtea Supremă de Justiţie în termen de două luni.

Preşedintele completului,
judecătorul Sîrbu Victoria

Judecătorii Cașcaval Andrei

Bagrin Lucia