Prima instanţă: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (Judecător G.Cazacu)
Dosarul nr. 3a-778/25
2-23026981-02-3a-04032025

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, cererea de apel depusă de avocatul Pantîru Victor acționînd în interesele lui Nicolai Arhirii împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 12 noiembrie 2024, în cauza civilă în procedura contenciosului administrativ intentată de către Arhirii Nicolai împotriva Preturii sectorului Centru, mun. Chișinău, terți Costrițchi Vsevolod și Bortă Ana, privind anularea deciziei Preturii sectorului Centru, mun. Chișinău nr. 5/16-19 din 28.05.1996, precum și anularea răspunsului nr. 3-03/2-109 din 28.01.2023 la cererea prealabilă,

A C O N S T A T A T:

Obiectul și temeiurile acțiunii deduse judecății:

La 21 februarie 2023, Arhirii Nicolai s-a adresat cu cerere de chemare în judecată în procedura contenciosului administrativ împotriva Preturii sectorului Centru, mun. Chișinău, terți Costrițchi Vsevolod și Bortă Ana, privind anularea deciziei Preturii sectorului Centru, mun. Chișinău nr. 5/16-19 din 28 mai 1996, precum și anularea răspunsului nr. 3-03/2-109 din 28 ianuarie 2023 la cererea prealabilă.

În motivarea cererii a invocat în fapt că la 17 octombrie 2022 s-a adresat cu cerere către pîrîta Pretura Centru, mun. Chişinău privind anularea Deciziei Preturii sectorului Centru, mun. Chişinău, nr. 5/16-19 din 28.05.1996, cu privire la alipirea subsolului situat sub *****, cu suprafaţa totală de *****.

În cererea adresată pârâtei a solicitat anularea Deciziei Preturii Centru, mun. Chişinău nr. 5/16-19 din 28 mai 1996, pe motivul nulităţii acesteia şi depăşirii împuternicirilor factorilor de decizie ai Preturii la momentul adoptării acesteia.

Reclamantul a indicat că Costriţchi Vsevolod în comun cu Bortă Ana au devenit proprietari ai apartamentului *****, cu număr cadastral *****. Dreptul de proprietate asupra acestui apartament a fost dobândit în temeiul contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire în proprietate privată încheiat între Costriţchi Vsevolod şi Consiliul municipal Chişinău, prin intermediul Direcţiei Economie, Reforme şi Relaţii Patrimoniale şi în baza Deciziei Preturii Centru, mun. Chişinău nr. 5/16-19 din 28 mai 1996.

Arhirii Nicolai a menționat că Costriţchi Vsevolod şi Bortă Ana, la 8 aprilie 2002, au încheiat contractul de vânzare- cumpărare, transmitere-primire a locuinţei în proprietate privată

în privinţa imobilului din str. ***** *****, fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile a câte 1/3 cotă-parte.

Reclamantul a subliniat că în acest sens a fost adoptată Decizia Preturii Centru, mun. Chişinău din 28 mai 1996, prin care a fost alipit subsolul situat sub apartamentul *****, cu suprafaţa totală de *****., iar această Decizie a fost adoptată cu încălcarea flagrantă a dreptului de proprietate a vecinilor, şi a fost alocat în proprietate care este spaţiu comun, şi nu poate face obiectul dreptului de proprietate personală.

Mai mult a susținut că, Pretura a depăşit atribuţiile funcţionale stabilite prin lege, nici nu era proprietar al spaţiului menţionat, respectiv subsolul descris este proprietate comună indiviză, care dispune de reţele inginereşti şi nu poate fi alocat în scopuri private.

La fel, a invocat că la 23 ianuarie 2023 a luat cunoştinţă de decizia Primăriei mun. Chişinău *****/17 din 11 septembrie 1995, cu privire la unele aspecte privind privatizarea fondului de locuinţe, din materialele procedurii administrative.

Potrivit deciziei menţionate, se reglementează strict privatizarea imobilelor, dar nu şi alte procedee juridice de înstrăinare. Constată că prin transmiterea subsolului respectiv către Ana Bortă, în temeiul deciziei Preturii Centru, mun. Chişinău nr. 5/16-19 din 28 mai 1996, au fost încălcate mai multe prevederi ale deciziei din 11 septembrie 1995, şi anume prin eludarea acestor prevederi şi simularea unei privatizări, care în realitate a fost doar o transmitere în folosinţă, ceea ce nu se încadrează nici într-o normă legală pertinentă. Decizia în sine prevede, întrunirea cumulativă a mai multor condiţii pentru a fi posibilă privatizarea acelui spaţiu, unde cel puţin 2 condiţii lipsesc.

Reclamantul a reținut că pentru aprecierea unui act ca fiind act administrativ nu are importanţă denumirea sa formală, dar anume natura juridică a măsurii. Asemenea concluzie rezultă din definiţia legală a actului administrativ individual prevăzută de art. 10 alin. 8 (1) din Codul administrativ. Astfel, actul administrativ individual este orice dispoziţie, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public, ceea ce se poate de reţinut în speţă.

Arhirii Nicolai a declarat că pentru verificarea legalităţii actului administrativ individual, reclamantul conform art. 206 alin. (1) din Codul administrativ, precum şi în funcţie de scopul urmărit, poate înainta acţiune în contestare, fie acţiune în obligare sau acţiune în constatare.

Conform art. 206 alin. (1) din Codul administrativ, înaintarea acţiunii în contestare (în speţă) are ca scop anularea integrală a actului administrativ individual.

Potrivit prevederilor art. 9 alin. (1) din Codul civil, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile.

Reclamantul a susținut că în speţă, temei al apariţiei dreptului de proprietate este, exclusiv decizia Comisiei de privatizare şi încheierea contractului corespunzător.

Arhirii Nicolai a indicat că în speţă, a fost încălcat dreptul reclamantului la proprietate sau posesie, precum şi dreptul la beneficiile proprietăţii comune.

Reclamantul a menţionat că, decizia Primăriei mun. Chişinău *****/17 din 11 septembrie 1995, nu are pertinenţă situaţiei juridice apărute în cadrul examinării dosarului administrativ din speţă, iar funcţionarii nu erau în drept să o pună la baza deciziilor sale, fiindcă aceasta prevede expres, în pct. 2, că decizia privind posibilitatea privatizării subsolurilor, demisolurilor şi beciurilor în fiecare caz aparte este adoptată de către Pretura sectorului respectiv, reieşindu-se

din situaţia concretă şi cu avizele subdiviziunilor interesate ale Primăriei, pe cale de consecinţă, constată că decizia Preturii Centru, mun. Chişinău nr. 5/16-19 din 28 mai 1996 este ilegală, respectiv este ilegal şi Răspunsul nr. 3-03/2-109 din 28 ianuarie 2023 al Preturii Centru, mun. Chişinău, privind anularea deciziei solicitate.

Arhirii Nicolai a solicitat anularea deciziei Preturii sectorului Centru, mun. Chișinău nr. 5/16-19 din 28 mai 1996, precum și anularea răspunsului nr. 3-03/2-109 din 28 ianuarie 2023 la cererea prealabilă.

Soluția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 12 noiembrie 2024, s-a respins ca fiind neîntemeiată, cererea de chemare în judecată depusă de către Arhirii Nicolai împotriva Preturii sectorului Centru, mun. Chișinău, terți Costrițchi Vsevolod și Bortă Ana, privind anularea deciziei Preturii sectorului Centru, mun. Chișinău nr. 5/16-19 din 28 mai 1996, precum și anularea răspunsului nr. 3-03/2-109 din 28 ianuarie 2023 la cererea prealabilă.

Calea de atac exercitată:

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, la 18 noiembrie 2024, avocatul Panțîru Victor acționînd în interesele lui Nicolai Arhirii a declarat apel.

La 10 februarie 2025, prin intermediul poștei terestre, avocatul Panțîru Victor acționînd în interesele lui Nicolai Arhirii a prezentat instanței de apel motivarea apelului (f. d. 106-109).

În motivarea cererii de apel, partea apelantă a invocat că la 17 februarie 2023, Arhirii Nicolai a depus acțiune împotriva Preturii Centru, mun. Chișinău, solicitând anularea Deciziei Preturii Centru nr. 5/16-19 din 28 mai 1996 și anularea răspunsului nr. 3-03/2-109 din 28 ianuarie 2023 emis la cererea prealabilă. Acțiunea fusese întemeiată pe faptul că prin decizia administrativă contestată a fost atribuit un spațiu de subsol cu suprafața de *****., situat sub apartamentul ***** din str. ***** *****, mun. Chișinău, în beneficiul terței Bortă Ana.

Apelantul a susținut că terții Costrițchi Vsevolod și Bortă Ana au dobândit dreptul de proprietate asupra apartamentului ***** din str. ***** *****, cu numărul cadastral *****, în baza contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire în proprietate privată încheiat cu Consiliul municipal Chișinău, prin intermediul Direcției Economie, Reforme și Relații Patrimoniale, precum și în temeiul Deciziei Preturii Centru nr. 5/16-19 din 28 mai 1996.

Apelantul a argumentat că, ulterior, la 8 aprilie 2002, Costrițchi Vsevolod și Bortă Ana au încheiat contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată, dreptul de proprietate fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile în cote de câte 1/3 parte, inclusiv pentru fiica minoră. Potrivit apelantului, în anul 1996, anterior încheierii acestor acte, Bortă Ana au solicitat Preturii Centru atribuirea unui spațiu suplimentar cu destinație nelocativă, iar prin decizia nr. 5/16-19 din 28 mai 1996 subsolul aferent apartamentului fusese alipit locuinței și transmis în posesie și folosință exclusivă.

Apelantul a susținut că această decizie a fost emisă cu încălcarea drepturilor celorlalți proprietari din bloc, deoarece subsolul reprezenta proprietate comună indiviză a tuturor coproprietarilor imobilului și nu putea constitui obiect al unui drept exclusiv în beneficiul unei singure persoane. Acesta a notat că spațiul respectiv era destinat deservirii mai multor încăperi și conținea elemente și rețele inginerești comune, motiv pentru care atribuirea sa exclusivă către Bortă Ana a fost contrară regimului juridic al proprietății comune.

La fel, a invocat că Pretura Centru, mun. Chișinău, la adoptarea deciziei nr. 5/16-19 din 28 mai 1996, și-a depășit competențele funcționale, întrucât nu era proprietarul spațiului de subsol și

nu avea dreptul de a dispune de acesta prin transmiterea în folosință unei persoane private. Apelantul a susținut că autoritatea publică nu putea afecta drepturile celorlalți proprietari asupra părților comune ale imobilului.

Totodată, apelantul a menționat că, la 23 ianuarie 2023, a luat cunoștință de decizia Primăriei mun. Chișinău *****/17 din 11 septembrie 1995 privind unele aspecte ale privatizării fondului de locuințe, din materialele procedurii administrative. Acesta a susținut că prin această decizie a fost reglementată exclusiv procedura de transmitere a imobilelor din proprietate publică în proprietate privată, fără a fi permisă atribuirea în folosință exclusivă a spațiilor comune ale blocului.

În opinia apelantului, prin decizia Preturii Centru nr. 5/16-19 din 28 mai 1996 a fost eludat cadrul normativ aplicabil, fiind creată în fapt o situație similară unei privatizări a spațiului de subsol, deși condițiile prevăzute de actele normative nu fuseseră întrunite. Acesta a susținut că, ulterior adoptării deciziei, ar fi fost modificate planurile geometrice și cadastrale ale imobilului, iar dreptul asupra spațiului de subsol a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile în baza unui act administrativ nelegal.

Apelantul a criticat și modul de examinare a cauzei de către instanța de fond, invocând că instanța nu ar fi analizat efectiv argumentele și înscrisurile prezentate de acesta și nu ar fi verificat corespunzător legalitatea procedurii administrative. Acesta a menționat că, potrivit art. 207 din Codul administrativ al Republicii Moldova, instanța urma să verifice din oficiu condițiile de admisibilitate și legalitatea actului administrativ contestat, iar în speță acest control ar fi fost realizat insuficient.

De asemenea, apelantul a făcut referire la jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, inclusiv cauza Fomin c. Moldovei, cererea nr. 36755/06, și cauza Hirvisaariv c. Finlandei, invocând că hotărârile judecătorești trebuie să fie motivate corespunzător, să răspundă argumentelor esențiale ale părților și să permită exercitarea efectivă a căilor de atac. Potrivit apelantului, hotărârea instanței de fond nu ar fi întrunit aceste cerințe, întrucât nu ar fi oferit un răspuns suficient argumentelor invocate privind încălcarea dreptului de proprietate și regimul juridic al spațiilor comune.

În continuare, apelantul a invocat prevederile art. 30 din Codul administrativ, susținând că autoritățile publice nu puteau adopta măsuri care afectau situațiile juridice definitive și drepturile dobândite ale altor persoane decât în cazurile prevăzute de lege și justificate de interesul public. Acesta a argumentat că, în speță, protejarea drepturilor celorlalți proprietari ai imobilului reprezenta un interes public care impunea anularea actelor administrative contestate.

În concluzie, apelantul a solicitat, în temeiul art. 231, 233 și 240 din Codul administrativ al Republicii Moldova, admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 12 noiembrie 2024 și pronunțarea unei noi hotărâri prin care acțiunea în contencios administrativ formulată împotriva Preturii Centru, mun. Chișinău, să fie admisă.

Poziția intimatului pe marginea apelului

Partea intimată a fost notificată despre posibilitatea depunerii referinței cu indicarea motivelor de fapt și de drept pe care își întemeiază opinia, precum și probele invocate în susținerea acesteia. Cu toate acestea, intimata nu a exercitat dreptul de a se expune asupra cererii de apel printr-o referință.

Admisibilitatea apelului:

Potrivit fișei de repartizare repetată a dosarului, la 19 februarie 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 Centru, a fost pronunțat public la 12 noiembrie 2024, iar cererea de apel a fost depusă la 18 noiembrie 2024, prin intermediul poștei terestre (f. d. 96-96[1]). Astfel, Completul judiciar constată că apelul a fost depus 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 părții apelante la 3 februarie 2025 (f. d. 104), iar motivarea apelului a fost depusă la 10 februarie 2025, prin intermediul poștei terestre (f.d. 106-109, adică cu respectarea prevederilor art. 232 alin. (2) din Codul administrativ.

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

Completul judiciar a stabilit că cererea de apel și motivarea apelului au fost semnate de către avocatul Panțîru Victor, acționînd în interesele lui Nicolai Arhirii, în baza mandatului seria/nr. MA 2197733 din 30 octombrie 2024, anexat la lucrările cauzei (f. d. 87).

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 cererii de apel în cauză, motiv din care se purcede la examinarea apelului în fond.

Argumentele părților în cadrul judecării apelului:

În cadrul ședinței de judecată în instanța de apel, reprezentantul apelantului Nicolai Arhirii, avocatul Panțîru Victor a pledat pentru admiterea cererii de apel în sensul declarat.

Reprezentantul terțului Costrițchi Vsevolod, avocatul stagiar Filip Valeriu, în ședința de judecată a solicitat respingerea cererii de apel și menținerea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 12 noiembrie 2024.

În cadrul ședinței de judecată în instanța de apel, intimata Pretura sectorului Centru, mun. Chișinău și terțul Bortă Ana nu s-au prezentat, procedura de citare a fost respectată. Totodată, Bortă Ana a depus cerere de examinare a cauzei în lipsa sa. Astfel, Colegiul judiciar consideră posibilă examinarea cauzei în ordine de apel, în lipsa părților care nu s-au prezentat.

Aprecierea instanţei de apel:

Audiind explicațiile părților prezente în proces, analizând normele procesuale și starea de fapt constatată în privința cererii de apel, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în

contencios administrativ al Colegiului civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru conchide că apelul este admisibil pentru examinare, dar neîntemeiat, motiv pentru care se impune respingerea cererii de apel, din următoarele considerente.

Cu referire la admisibilitatea acțiunii în contenciosul administrativ

În conformitate cu art. 20 din Codul administrativ, dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acţiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanţele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

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

În acord cu dispozițiile art. 39 din Codul administrativ, (1) Controlul judecătoresc al activităţii administrative este garantat şi nu poate fi îngrădit.

(2) Orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art.17 sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanţei de judecată competente.

În conformitate cu art. 189 din Codul administrativ, (1) Orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ.

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

Conform art. 11 din Codul administrativ, (1) Actele administrative individuale pot fi:

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

În conformitate cu art. 19 din Codul administrativ, Cererea prealabilă este instituţia care oferă o cale de soluţionare prejudiciară a litigiilor administrative.

Potrivit art. 162 din Codul administrativ, (1) Procedura prealabilă urmăreşte scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale.

(2) Dacă autoritatea publică nu soluţionează petiţia în termenele prevăzute de prezentul cod, persoana afectată este în drept să depună cerere prealabilă.

(3) Cererea prealabilă poate fi îndreptată spre:

a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual ilegal sau nul;

b) emiterea unui act administrativ individual.

În conformitate cu art. 208 din Codul administrativ, (1) Până la înaintarea acţiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepţiile prevăzute de lege.

După cum rezultă din materialele cauzei elucidate anterior, urmează că, până la înaintarea acţiunii în contencios administrativ, reclamantul a respectat procedura prealabilă.

În temeiul dispozițiilor art. 209 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, acţiunea în contestare şi acţiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la: data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluţionarea acesteia;

Astfel, coroborând prevederile normelor legale citate anterior, cu circumstanțele de fapt ale cauzei, Completul judiciar statuează că, acțiunea, a fost depusă în instanța de contencios administrativ în termen, cât și cu respectarea procedurii prealabile, din care motive, instanța de fond corect a conchis asupra admisibilității acțiunii și a reținut spre examinare fondul cerințelor formulate în acțiune.

Cu referire la fondul acțiunii:

În conformitate cu art. 240 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, examinând cererea de apel, instanța de apel adoptă una dintre următoarele decizii: respinge apelul.

Potrivit art. 219 alin. (1) și (3) din Codul administrativ, instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți. Instanța de judecată nu are dreptul să depășească limitele pretențiilor din acțiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanții la proces.

În acord cu prevederile art. 225 alin. (1) - (2) din Codul administrativ, instanța de judecată nu este competentă să se pronunțe asupra oportunității unui act administrativ. 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.

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

Potrivit recomandărilor avizului nr. 11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, o motivaţie şi o analiză clară sunt cerinţele fundamentale ale hotărârilor judecătoreşti şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerinţelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidenţieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esenţiale ce i-au fost prezentate.

Colegiul judiciar menționează că art. 6 din Convenţia Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justiţiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligaţiei instanţelor de judecată de a-şi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanţelor cauzei. Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicţii între motivare şi dispozitiv, constituie o garanţie pentru justiţiabili, în faţa eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

În opinia Completului judiciar, prima instanţă a ţinut cont de aceste deziderate şi a adoptat o hotărâre bazată pe materialul probator administrat și legislația în vigoare, asigurându-se că toate aspectele relevante au fost analizate cu rigurozitate.

Colegiul judiciar reține că obiectul prezentului litigiu îl constituie verificarea legalității Deciziei Preturii sectorului Centru, mun. Chișinău nr. 5/16-19 din 28 mai 1996 „Cu privire la alipirea subsolului situat sub **********., de care se folosește dna A. Borta”, precum și a răspunsului Preturii sectorului Centru nr. 3-03/2-109 din 28 ianuarie 2023, emis în rezultatul examinării cererii prealabile formulate de Arhirii Nicolai.

Din materialele cauzei rezultă că reclamantul s-a adresat autorității publice cu cererea prealabilă la 17 octombrie 2022, solicitând anularea unui act administrativ emis în anul 1996, invocând că prin acesta ar fi fost încălcat regimul juridic al spațiilor comune ale imobilului situat pe str. ***** *****, mun. Chișinău.

Completul judiciar reține că, urmare a sesizării reclamantului, Pretura sectorului Centru a inițiat o procedură administrativă în vederea verificării circumstanțelor invocate. În cadrul acesteia, autoritatea publică a întreprins măsuri pentru acumularea informațiilor relevante, solicitând Direcției de Arhivă Chișinău remiterea actului administrativ contestat și a documentelor care au stat la baza emiterii acestuia.

Totodată, proprietarii apartamentului ***** din str. ***** ***** au fost invitați să prezinte explicații și acte referitoare la situația juridică a apartamentului și a spațiului de subsol, iar reclamantul Arhirii Nicolai și reprezentantul său au fost informați despre inițierea procedurii administrative și au avut posibilitatea de a-și expune poziția.

Din actele arhivistice prezentate rezultă că, la 15 mai 1996, Borta Ana s-a adresat Preturii sectorului Centru cu cererea nr. B-815, solicitând alipirea subsolului situat sub apartamentul ***** din str. ***** *****. La cerere a fost anexat planul cadastral din 14 mai 1996, care reflectă amplasarea spațiului solicitat.

Ca urmare a examinării cererii și a materialelor anexate, la 28 mai 1996 Pretura sectorului Centru a emis Decizia nr. 5/16-19, prin care a dispus satisfacerea solicitării Anei Borta privind alipirea, în scopuri nelocative, a subsolului cu suprafața de *****., situat sub bucătăria apartamentului *****, precum și efectuarea modificărilor corespunzătoare în dosarul de inventariere tehnică.

Completul specializat apreciază că, contrar susținerilor apelantului, actul administrativ contestat nu a fost emis în mod arbitrar și nici nu rezultă că autoritatea publică ar fi dispus asupra unui bun străin sau asupra unui spațiu despre care ar fi fost demonstrat fără dubiu că aparținea în proprietate comună celorlalți locatari ai imobilului.

În acest sens, Colegiul judiciar reține că simpla calificare de către apelant a spațiului respectiv ca fiind „proprietate comună indiviză” nu este suficientă pentru a demonstra nelegalitatea actului administrativ. Pentru a putea conduce la anularea unui act administrativ individual emis cu mai mult de 25 de ani anterior, era necesară prezentarea unor probe certe care să confirme că, la momentul emiterii deciziei, spațiul respectiv avea regimul juridic al unui bun comun destinat folosinței tuturor coproprietarilor și că Pretura sectorului Centru nu avea competența legală de a adopta o asemenea soluție.

Or, materialele cauzei demonstrează contrariul și anume din conținutul Deciziei nr. 5/16-19 din 28 mai 1996 rezultă că spațiul de subsol era amplasat în cea mai mare parte sub bucătăria apartamentului *****, fiind folosit de către Ana Borta anterior emiterii actului administrativ. Totodată, nu au fost prezentate probe care să confirme existența unor instalații sau elemente constructive care să deservească exclusiv sau în mod esențial alte apartamente ale imobilului.

Aderent, Completul specializat consideră relevant și faptul că efectele juridice ale Deciziei nr. 5/16-19 din 28 mai 1996 nu au rămas izolate, ci au fost ulterior integrate în raporturile juridice privind transmiterea în proprietate privată a apartamentului *****. Astfel, la 8 aprilie 2002, între Vsevolod Costrițchi, Ana Borta, Tamara Costrișchi și Consiliul municipal Chișinău a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 2265.

În conținutul contractului menționat a fost inclusă și cămara cu suprafața de 11,60 m.p., ceea ce demonstrează că autoritățile competente au recunoscut existența unei legături juridice

între spațiul respectiv și apartamentul transmis în proprietate privată. Prin urmare, la momentul sesizării instanței, situația juridică creată prin actul administrativ din anul 1996 a fost deja valorificată prin acte juridice ulterioare, iar reclamantul nu a demonstrat existența unui temei legal suficient pentru înlăturarea acestor efecte.

Colegiul judiciar reține că analiza legalității unui act administrativ trebuie realizată prin raportare la circumstanțele existente la momentul emiterii acestuia, și nu exclusiv prin prisma unor interpretări juridice formulate ulterior. În speță, la 28 mai 1996, Pretura sectorului Centru a examinat o cerere concretă formulată de o persoană interesată, a avut la dispoziție documente tehnice privind spațiul solicitat și a adoptat o soluție în limitele competențelor administrative existente la acel moment.

În ceea ce privește critica apelantului privind depășirea competențelor de către Pretură, Completul specializat reține că această susținere nu a fost demonstrată prin probe pertinente. Or, emiterea unui act administrativ prin care se dispune asupra unui spațiu auxiliar aferent unei locuințe, inclusiv actualizarea datelor de inventariere tehnică, reprezentă o atribuție exercitată de autoritatea administrației publice locale în cadrul gestionării fondului locativ.

De asemenea, nu poate fi reținut argumentul apelantului potrivit căruia Decizia nr. 5/16-19 din 28 mai 1996 ar fi reprezentat o privatizare mascată a unui spațiu comun. Din conținutul actului rezultă că obiectul acestuia l-a constituit alipirea unui spațiu auxiliar în scopuri nelocative, iar ulterior situația juridică a fost reflectată în actele de transmitere a locuinței în proprietate privată. Apelantul nu a demonstrat că autoritatea ar fi urmărit eludarea procedurii de privatizare sau că ar fi fost încălcate drepturi concrete ale unor persoane determinate.

Referitor la invocarea prevederilor art. 118, 120 și 124 din Codul administrativ privind motivarea actului administrativ, Colegiul judiciar constată că aceste critici sunt neîntemeiate. Decizia contestată a fost emisă la 28 mai 1996, anterior intrării în vigoare a Codului administrativ al Republicii Moldova, astfel încât cerințele de formă și motivare prevăzute de legislația actuală nu pot fi aplicate retroactiv.

Totodată, chiar analizat prin prisma principiilor generale ale dreptului administrativ, actul contestat conține elementele necesare pentru identificarea obiectului, motivului și scopului adoptării acestuia: este indicată persoana solicitantă, spațiul vizat, suprafața acestuia, destinația atribuită și măsurile dispuse pentru actualizarea evidenței tehnice.

Completul specializat reține că, potrivit art. 225 alin. (2) din Codul administrativ, controlul judiciar asupra exercitării dreptului discreționar nu presupune substituirea instanței în locul autorității administrative, ci verificarea faptului dacă aceasta a acționat în limitele legii, a examinat circumstanțele relevante și a urmărit scopul prevăzut de norma juridică.

În prezenta cauză, nu s-a constatat că Pretura sectorului Centru ar fi acționat în afara competențelor sale, ar fi ignorat fapte esențiale sau ar fi urmărit un scop străin celui legal. Dimpotrivă, actul administrativ a fost emis în urma examinării unei cereri concrete și în baza documentelor existente la acel moment.

Totodată, potrivit art. 93 alin. (1) din Codul administrativ, sarcina demonstrării circumstanțelor invocate revine participantului care își întemeiază pretențiile pe acestea. În speță, apelantul nu a prezentat probe suficiente care să confirme existența unei încălcări grave de legalitate ce ar justifica anularea unui act administrativ emis în anul 1996 și care a produs efecte juridice timp de mai mulți ani.

Prin urmare, instanța de apel constată că prima instanță a apreciat corect circumstanțele cauzei, a examinat argumentele participanților și justificat a concluzionat că actele administrative contestate sunt legale și nu există temeiuri pentru anularea acestora.

Astfel, din considerentele menționate şi având în vedere că hotărârea primei instanţe este legală şi întemeiată, iar argumentele invocate de către apelant sunt nefondate şi combătute integral prin constatările expuse supra, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat de avocatul Panțîru Victor acționînd în interesele lui Nicolai Arhirii şi a menţine hotărârea primei instanţe.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) lit. a), 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 respinge apelul declarat de avocatul Panțîru Victor acționînd în interesele lui Nicolai Arhirii.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 12 noiembrie 2024.

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