

Instanța de fond: Judecătoria Centru, mun. Chișinău
Judecător: Șt. Niță
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău
Judecători: N. Cernat
A. Pahopol
A. Gavrilița

Republica Moldova
Curtea Supremă de Justiție
D E C I Z I E

24 decembrie 2014

mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit
al Curții Supreme de Justiție

În componența:

Președintele ședinței, judecătorul Nicolae Clima
Judecătorii: Tatiana Vieru, Ion Corolevschi,
Oleg Sternioală și Svetlana Novac

Examinînd recursul declarat de către Societatea pe Acțiuni „Novitas” Societate Comercială,

în cauza civilă la acțiunea înaintată de Societatea pe Acțiuni „Novitas” Societate Comercială împotriva Consiliului și Primăriei mun. Chișinău, Întreprinderii Municipale de Gestionare a Fondului Locativ nr.8 din mun. Chișinău și Peru-Balan Aurelia, intervenient accesoriu Grajdán Oleg privind anularea actului administrativ și declararea nulității actelor juridice civile,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 17 iunie 2014, prin care a fost respins apelul declarat de avocatul Caldîba Vitalie în interesele Societății pe Acțiuni „Novitas” Societate Comercială și menținută hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 07 martie 2014, prin care acțiunea a fost respinsă,

A C O N S T A T A T :

La 05 februarie 2012 reclamantul SA „Novitas” s-a adresat în judecată cu acțiune împotriva Consiliului și Primăriei mun. Chișinău, ÎMGFL nr.8 și Peru-Balan Aurelia, intervenient accesoriu Grajdán Oleg, prin care a solicitat anularea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr.5/41-2 din 17.09.2012, declararea nulității contractului de locațiune

nr.10/22 din 08.12.2004, încheiat între ÎMGFL nr.8 și Peru-Balan Aurelia și declararea nulității contractului de locațiune nr.3/12/023 din 26.10.2012, încheiat între Primăria mun. Chișinău și Peru-Balan Aurelia.

În motivarea acțiunii, reclamantul a indicat că la 24.10.2011 a solicitat Primăriei mun. Chișinău acordarea în arendă, pe un termen de 5-10 ani a spațiului liber de orice sarcini sau grevări, situat la nivelul subsolului imobilului nr.55 din str. A. Șciusev, mun. Chișinău, invocând ca temei faptul că această societate este proprietarul încăperilor de la etajul întâi al imobilului sus-menționat și au prezentat tot setul de documente, care confirmă legalitatea cerințelor privind acordarea în arendă a spațiului solicitat.

Având în vedere situația deplorabilă a subsolului, solicitantul s-a angajat să reamenajeze și să întrețină spațiul solicitat în conformitate cu normele comunal-locative în vigoare, acțiuni care au fost deja realizate din contul acestei societăți.

La 08.12.2011 Direcția Generală Economie, Reforme și Relații Patrimoniale a emis cerința nr.02-08/1233, prin care a obligat reclamantul să prezinte acordurile autentificate notarial ale vecinilor. Această cerință a fost tratată ca ilegală și neîntemeiată și a fost contestată în instanța de contencios administrativ.

A mai menționat, că pe parcursul examinării cererii depuse de SA „Novitas” SC, funcționarii Primăriei mun. Chișinău și a ÎMGFL-8 au perfectat documentele necesare pentru atribuirea în arendă a subsolului din str. A. Șciusev nr.55 mun. Chișinău, fără a menționa despre existența unor grevări a subsolului dat și fără a invoca ocuparea spațiului solicitat de către altă persoană fizică sau juridică sau a face referință la existența unor contracte de locațiune valabile.

Ulterior, reclamantul a aflat întâmplător că la acest subsol mai pretinde și Peru-Balan Aurelia, afirmând că ar fi deținut un contract de locațiune nr.10/22 din 08.12.2004, semnat cu șeful ÎMGFL-8, Petcu Ion, contract care, în viziunea reclamantului poate conține semne de falsificare, deoarece conform legislației în vigoare contractul de locațiune a bunurilor-proprietate publică municipală urmează să fie încheiat doar de către Primarul mun. Chișinău și doar în baza unei Decizii a Consiliului municipal Chișinău, urmând a fi ulterior înregistrat în Registrul bunurilor imobile la OCT Chișinău.

De asemenea, a invocat precum că trezește dubii și semnătura lui Mazur Remus, depusă pe declarația din 29.09.2010, autenticată de către notarul public Pancova Nelli, prin care acesta a dat acordul la transmiterea în locațiune lui Peru-Balan Aurelia încăperilor nominalizate. Reclamantul a menționat că din considerentele sus-menționate a solicitat declararea nulității acestui contract, care în opinia lui contravine legii.

Prin hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 07 martie 2014, acțiunea a fost respinsă.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 17 iunie 2014, a fost respins apelul declarat de avocatul Caldîba Vitalie în interesele SA „Novitas” SC, fiind menținută hotărârea primei instanțe din 07 martie 2014.

Invocînd ilegalitatea acestei decizii la data de 15 septembrie 2014, SA „Novitas” a depus cerere de recurs, solicitînd admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel

și a hotărârii primei instanțe, cu pronunțarea unei noi hotărâri de remitere a pricinii spre rejudecare.

În motivarea recursului, SA „Novitas” a indicat că, decizia instanței de apel a fost adoptată cu aplicarea eronată a normelor de drept material și cu încălcarea normelor de drept procedural.

Totodată, mai invocă recurenta că, instanța de apel nu a constatat și elucidat toate circumstanțele care au importanță pentru justa soluționare a litigiului.

Din actele pricinii rezultă cu certitudine că copia deciziei instanței de apel a fost expediată în adresa părților la data de 07 iulie 2014 iar recursul a fost depus la data de 15 septembrie 2014.

Avînd în vedere faptul că, la materialele cauzei nu sunt anexate probe confirmative ce ar certifica data recepționării de către recurent a copiei deciziei motivate, prin prisma art. 434 CPC, instanța de recurs consideră că recursul a fost declarat în termen.

În conformitate cu art. 439 al. (2) CPC, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copiei de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia.

În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se va decide în lipsa acesteia.

La data de 29 septembrie 2014, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa Consiliului și Primăriei mun. Chișinău copia cererii de recurs, cu înștiințarea concomitentă a acestora despre necesitatea depunerii referinței.

La data de 08 octombrie 2014, reprezentantul în bază de procură a Consiliului mun. Chișinău, a depus referința la cererea de recurs depusă de către SA „Novitas” SC, solicitînd respingerea acestuia ca fiind inadmisibil.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, consideră recursul declarat de SA „Novitas” SC neîntemeiat și care urmează a fi respins.

În favoarea concluziei enunțate se invocă următoarele argumente.

În conformitate cu prevederile art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, instanța de recurs, după ce judecă recursul este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel.

Din materialele cauzei rezultă cu certitudine că, șeful ÎMGFL nr. 8, Petcu Ion și Balan-Peru Aurelia la data de 08 decembrie 2004 au încheiat contractul de locațiune nr. 10/22 în baza deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 4/11 din 26.09.2003, conform căreia locatorul a dat în chirie subsolul (încăperile nr. 30,30a) cu suprafața de 274,2m², situate pe adresa mun. Chișinău, str. A. Șciusev nr. 55, pentru amplasarea depozitului.

Tot din materialele cauzei s-a constatat că, contractul a fost semnat de către șeful ÎMGFL nr. 8, întrucît acesta deținea la moment competență ce rezulta din statutul

Întreprinderii Municipale de Gestionare a Fondului Locativ nr. 8, aprobat prin decizia Primăriei mun. Chișinău nr. 18/26 din 08 mai 1997.

Fiind investită cu examinarea pricinii în fond, prima instanță a respins integral acțiunea înaintată de către SA „Novitas” SC.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 17 iunie 2014, apelul depus de către SA „Novitas” SC a fost respins, hotărîrea primei instanțe a fost menținută.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție analizînd situația de fapt din prezenta speță, în raport cu probele anexate la dosar, consideră oportun de a reitera prevederile art. 904 al. (1), Codul Civil RM care menționează cert că, dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea contractului de locațiune, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat.

Totodată, completul Colegiului civil comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție constată că atît instanța de apel cît și instanța de fond corect au stabilit că cerințele reclamantului-recurent cu privire la declararea nulității acestui act juridic civil sunt neîntemeiate și care nu pot fi admise și reținute, or, contractul de locațiune nr. 10/22 din 08.12.2004 încheiat între ÎMGFL nr. 8 și Balan-Peru Aurelia a fost încheiat fără anumite încălcări prevăzute expres de lege.

Mai mult de cît atît, instanța de recurs constată că la expirarea contractului de locațiune, locatarul are dreptul prioritar la încheierea contractului pe un nou termen de prelungire, asta în cazul în care acesta și-a onorat cu bună-credință obligațiunile contractuale stabilite de locator.

În această ordine de idei, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție constată că atît instanța de fond cît și instanța de apel, corect și întemeiat au conchis că Aurelia Balan-Peru la încheierea contractului de locațiune în raport cu alți solicitanți avea dreptul prioritar, iar Consiliul mun. Chișinău a confirmat dreptul contestat prin deciderea reîncheierii contractului de locațiune în raport cu fostul locatar.

Concomitent, instanța de recurs, reține faptul că Balan – Peru Aurelia la data de 16.12.2012 a depus o cerere la Direcția Generală-Economie, Reforme și Relații Patrimoniale, iar prin decizia nr. 5/41-2 din 17.02.2012, Consiliul mun. Chișinău a dispus reîncheierea contractului de locațiune a unor încăperi din str. A. Șciusev nr. 55, lit. A cu Aurelia Balan –Peru. Astfel, acesteia i s-a dat în locațiune pe un termen de 3 ani încăperi cu o altă destinație de cît cea locativă cu suprafața totală de 274,2 m² din str. A. Șciusev nr. 55, lit. A, în vederea amplasării unui depozit.

Prin urmare, Colegiul judiciar menționează faptul că, această decizie a servit ca bază la încheierea contractului de locațiune nr. 3/12/023 din data de 26 octombrie 2012 între Consiliul mun. Chișinău și Balan – Peru Aurelia pe un termen de 3 ani, la caz termenul limită este 25 octombrie 2015, or, în conformitate cu art. 315 al. (1) Codul Civil, este cert reglementat că proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului.

În conformitate cu art. 9 al. (1) al Legii nr. 121-XVI din 04 mai 2007 cu privire la administrarea și deetatzarea proprietății publice, împuternicirile de proprietar al patrimoniului unității administrativ-teritoriale sînt exercitate de consiliul local în numele unității administrativ-teritoriale. Prin urmare, și încăperile cu statut locativ situate în subsolul blocului locativ din str. A. Șciusev nr. 55 lit.A, mun. Chișinău asupra cărora pretinde și recurentul cu scopul de ale lua în locațiune, constituie o proprietate publică a mun. Chișinău.

Mai mult de cît atît, prin prisma prevederilor legale sus-enunțate, dreptul de proprietate constituie un drept subiectiv care conferă titularului ce îl deține puterea proprie de a decide asupra posesiei, folosinței și dispoziției bunurilor, în limitele stabilite de lege. La caz dreptul de a decide aparține în totalmente Consiliului mun. Chișinău.

În conformitate cu art. 904 al. (2) CC RM, (2) La expirarea contractului de locațiune, locatarul are dreptul prioritar la încheierea contractului pe un nou termen dacă: a) și-a onorat anterior obligațiile contractuale; b) bunul se dă în locațiune pe un nou termen; c) este de acord cu noile condiții contractuale stabilite de locator.

Față de cele ce preced, instanța de recur reține cu certitudine că la etapa examinării cererii reclamantului-recurent cu privire la transmiterea în locațiune a subsolului de pe adresa sus-indicată, se adresase cu cerere către Consiliul mun. Chișinău și Balan – Peru Aurelia, care la moment deja deține dreptul preferențial, iar prin prisma art. 904 al. (2) CCRM, i-a fost asigurat acest drept cu privire la prelungirea relațiilor contractuale.

Iar în conformitate cu art. 26, al. (1), lit. a), lit. b) și lit. c) din Legea contenciosului administrativ, actul administrativ contestat poate fi anulat, în tot sau în parte, în cazul în care: este ilegal în fond ca fiind emis contrar prevederilor legii; este ilegal ca fiind emis cu încălcarea competenței; este ilegal ca fiind emis cu încălcarea procedurii stabilite.

În această ordine de idei, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție, menționează că argumentele înaintate de către recurent nu sînt suficient de probate iar în coraborare cu norma legală sus-indicată nu există nici un temei ce ar putea servi ca motiv de anulare a actelor contestate, dat fiind faptul că acestea nu se încadrează în prevederile normei sus-menționate.

Prin urmare, avînd în vedere cele sus-menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție constată că instanța de apel corect sa expus asupra contractului de locațiune nr. 3/12/023 din 26.10.2012, care a fost încheiat în baza unei decizii legale a Consiliului mun. Chișinău nr. 5/41-2 din 17.09.2012 cu privire la prelungirea contractului de locațiune și reîncheierea acestuia.

Mai mult de cît atît, instanța de recurs consideră că actul emis de către Consiliul mun. Chișinău este perfect legal, iar pretențiile cu privire la declararea nulității acestuia corect au fost respinse ca fiind neîntemeiate atît de către prima instanță cît și de instanța de apel.

Din considerentele menționate și avînd în vedere faptul că, decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe sunt legale, iar argumentele invocate de către recurent sunt neîntemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții

Supreme de Justiție, ajunge la concluzia de a respinge recursul declarat de SC „Novitas” SA și de a menține decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

D E C I D E :

Se respinge recursul declarat de Societatea pe Acțiuni „Novitas” Societate Comercială, se menține decizia Curții de Apel Chișinău din data de 17 iunie 2014 și hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din data de 07 martie 2014, în cauza civilă la acțiunea înaintată de Societatea pe Acțiuni „Novitas” Societate Comercială împotriva Consiliului și Primăriei mun. Chișinău, Întreprinderii Municipale de Gestionare a Fondului Locativ nr.8 din mun. Chișinău și Peru-Balan Aurelia, intervenient accesoriu Grajdán Oleg, privind anularea actului administrativ și declararea nulității actelor juridice civile.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președinte ședinței, judecătorul

Nicolae Clima

Judecătorii

Tatiana Vieru

Ion Corolevschi

Oleg Sternioală

Svetlana Novac