

DECIZIE

17 iulie 2013

mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ
al Curții Supreme de Justiție

în componență:

Președintele completului	Svetlana Filincova
Judecătorii	Svetlana Novac, Tatiana Vieru Galina Stratulat și Iurie Bejenaru

studiind cererile de recurs depuse de către SC „Basimobil Grup” SRL, SC „Oxel Imobil” SRL și Agenția Proprietății Publice,

în pricina de contencios administrativ la cererea de chemare în judecată depusă de către Procuratura sectorului Botanica, mun. Chișinău în interesele Ministerului Construcțiilor și Dezvoltării Regionale împotriva ÎS „SPB Constructorul”, SC „Bas Imobil Grup” SRL, SC „Oxel-Imobil” SRL, Agenția Proprietății Publice de pe lângă Ministerul Economiei și a Comerțului cu privire la anularea contractelor de locațiune și de vânzare-cumpărare,

împotriva hotărârii Curții de Apel Chișinău din 19 noiembrie 2012, prin care acțiunea a fost admisă,

c o n s t a t ă :

La 30 iunie 2010, Procuratura sect. Botanica mun. Chișinău în interesele Ministerului Construcțiilor și Dezvoltării Regionale a depus cerere de chemare în judecată împotriva ÎS „SPB Constructorul”, SC „Bas Imobil Grup” SRL, SC „Oxel-Imobil” SRL, Agenția Proprietății Publice de pe lângă Ministerul Economiei și a Comerțului cu privire la anularea contractelor de locațiune și vânzare-cumpărare.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, la 17.09.2009 în adresa Procuraturii sect. Botanica mun. Chișinău a parvenit demersul colectivului de medici ai Sanatoriului Preventoriu de bază „SPB Constructorul” ÎS, prin care au solicitat verificarea statutului juridic al blocurilor nelocuibile nr. 3 și 5 situate pe teritoriul sanatoriului pe str. Zelinski, 15 mun. Chișinău, aflate la balanța ei.

Totodată, la 25.06.2010, în adresa Procuraturii sect. Botanica mun. Chișinău a parvenit demersul Ministerului Construcțiilor și Dezvoltării Regionale, prin care a solicitat intervenirea Procuraturii în cazul faptelor ilegale de achiziție a blocurilor menționate.

În rezultatul verificărilor s-a constatat că, prin ordinul Ministerului Agriculturii nr. 4 din 19.01.1993 a fost formată ÎS „SPB Constructorul”.

Conform contractului de locațiune din 01.01.2008 nr. 0019, ÎS „SPB Constructorul” a transmis către SC „Basimobil Grup” SRL în folosință temporară cu plată, fără drept de răscumpărare încăperi nelocuibile nr. 14,15, 16, 17, 18 din bloc „G” etajul I din str. Zelinski, 15, mun. Chișinău.

Conform contractului de locațiune din 01.01.2008 nr. 0018, ÎS „SPB Constructorul” a transmis către SC „Oxel Imobil” SRL în folosință temporară cu plată, fără drept de răscumpărare încăperi nelocuibile nr. 1,2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 19, 20, 21, 22, 23 din bloc „G” etajul I din str. Zelinski, 15, m. Chișinău, cu suprafața totală de 110,2 m.p.

Conform contractului de locațiune din 02.03.2009 ÎS „SPB Constructorul” a transmis către SC „Basimobil Grup” SRL în folosință temporară cu plată, fără drept de răscumpărare încăperi nelocuibile nr. 1, 2,3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 din bl.„K” et.I de pe str. Zelinschi, 15, mun.Chișinău, cu suprafața totală de 235, 5 m.p.

Toate contractele de locațiune sus-menționate au fost întocmite cu permisiunea Ministerului Construcției și Dezvoltării Teritoriului.

În baza contractelor de locațiune, Agenția Proprietății Publice de pe lângă Ministerul Economiei a permis privatizarea de către SC „Basimobil Grup” SRL și SC „Oxel Imobil” SRL a încăperilor aflate în folosință temporară cu încheierea ulterioară a contractelor de vânzare-cumpărare.

Indică reclamantul că, contractele de locațiune nr. 0018 și 0019 din 01.01.2008 au fost încheiate pe un termen de 5 ani, ceea ce contravine pct. 12 din Hotărârii Guvernului nr. 483 din 29.03.2008, care prevede că, termenul de dare în locațiune a bunurilor neutilizate ale întreprinderilor de stat/municipale și ale societăților comerciale cu capital integral sau majoritar public, neincluse în lista bunurilor nepasibile de privatizare, nu poate depăși un an. Prin urmare data încetării lor urma să fie la 01.01.2009, astfel consideră reclamantul că, la 08.05.2009, momentul privatizării încăperilor nelocuibile date în locațiune, contractele erau deja expirate și nu puteau produce efecte juridice.

Conform pct. 3 al Hotărârii Guvernului nr.468 din 25.03.2008 cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune, nu sînt pasibile privatizării încăperile nelocuibile în care sînt amplasate autoritățile publice, întreprinderile, organizațiile și instituțiile de stat. Forma juridică de organizare a sanatoriului-preventoriu de bază „Constructorul” constituie o întreprindere de stat, căreia prin ordinul nr.4 din 19.01.1993 i-au fost atribuite la balanță activele imobile situate pe str. Zelinschi, 15 mun. Chișinău, privatizarea cărora este inadmisibilă.

În temeiul art. 219 și 220 Cod civil, reclamantul solicită să fie declarate nule:

1. contractul de locațiune nr. 0019 din 01.01.2008 încheiat între ÎS „SPB Constructorul” și SC „Basimobil Grup” SRL în privința încăperilor nr. 14, 15, 17, 18 din blocul „G,, et. I cu suprafața totală de 43.5 m.p., din clădirea din mun. Chișinău str. Zelinschi, 15,

2. contractul de locațiune nr. 0018 din 01.01.2008 încheiat între ÎS „SPB Constructorul” și SC „Oxel Imobil” SRL în privința încăperilor nelocuibile nr.1 - 13, 16, 19, 20, 21, 22, 23 din blocul „G,, et.1 cu suprafața totală de 201,1 m.p. încăperi auxiliare cu suprafața de totală de 210, 2 m.p., din clădirea din mun. Chișinău str. Zelinschi, 15,

3. contractul de vânzare-cumpărare din 23.06.09 încheiat între SC „Oxel-Imobil” și Agenția Proprietății Publice de pe lângă Ministerul Economiei și Comerțului privind vinderea încăperilor nr.1,2,3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 19, 20,21, 22, 23 din bl.„G”, etajul I de pe str. Zelinschi, 15, mun. Chișinău, cu suprafața tală de 201,1 m.p.

4. contractul de vânzare-cumpărare din 10.06.09 încheiat între SC „Basimobil Grup” și Agenția Proprietății Publice de pe lângă Ministerul Economiei și Comerțului privind vinderea încăperilor nr.14, 15, 17, 18 din bl.„G” etajul I de pe str. Zelinschi, 15, mun. Chișinău, cu suprafața totală de 43,3 m.p.

5. contractul de vânzare-cumpărare din 23.06.09 încheiat între SC „Basimobil Grup” și Agenția Proprietății Publice de pe lângă Ministerul Economiei și Comerțului privind vinderea încăperilor 1,2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 din bl.„K” et. I de pe str. Zelinschi, 15, mun. Chișinău , cu suprafața totală de 235, 5 m.p., cu aducerea părților în poziția inițială.

Prin hotărîrea Curții de Apel Economice din 16.02.2011, acțiunea depusă de Procuratura sectorului Botanica, mun. Chișinău în interesele Ministerului Construcțiilor și Dezvoltării Regionale a fost respinsă.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 06 octombrie 2011, a fost admis recursul declarat de Procuror, casată hotărîrea Curții de Apel Economice din 16 februarie 2011, cu remiterea cauzei la rejudecare în Curtea de Apel Chișinău.

Prin hotărîrea Curții de Apel Chișinău din 19 noiembrie 2012 cererea depusă de către Procuratura sect. Botanica mun. Chișinău a fost admisă.

S-a declarat nul contractul de locațiune nr. 0019 din 01.01.2008 încheiat între ÎS „SPB Constructorul” și SC „Basimobil Grup” SRL în privința încăperilor nr. 14, 15, 17, 18 din blocul „G,, et. I cu suprafața totală de 43.5 m.p. și contractul de locațiune nr. 0018 din 01.01.2008 încheiat între ÎS „SPB

Constructorul” și SC „Oxel Imobil” SRL în privința încăperilor nelocuibile nr. 1 - 13, 16, 19, 20, 21, 22, 23 din blocul „G,, et.1 cu suprafața totală de 201,1 m.p. încăperi auxiliare cu suprafața de totală de 210, 2 m.p.

S-a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare din 23.06.09 încheiat între SC „Oxel-Imobil” SRL și Agenția Proprietății Publice de pe lângă Ministerul Economiei și Comerțului privind vinderea încăperilor nr.1,2,3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 19, 21, 22, 23 din bl.„G”, etajul I de pe str. Zelinschi, 15, mun. Chișinău, cu suprafața tală de 201,1 m.p.

S-a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare din 10.06.09 încheiat între SC „Basimobil Grup”SRL și Agenția Proprietății Publice de pe lângă Ministerul Economiei și Comerțului privind vinderea încăperilor nr.14, 15, 17, 18 din bl.„G" etajul I de pe str. Zelinschi, 15, mun. Chișinău, cu suprafața totală de 43,3 m.p.

S-a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare din 23.06.09 încheiat între SC „Basimobil Grup” SRL și Agenția Proprietății Publice de pe lângă Ministerul Economiei și Comerțului privind vinderea încăperilor ,2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 din bl.„K” et. I de pe str. Zelinschi, mun. Chișinău, cu suprafața totală de 235, 5 m.p. Părțile contractante au fost aduse în poziția inițială cu transmiterea încăperilor către ÎS „SPB Constructorul”.

La 18.02.2013 și 12.03.2013, SC Basimobil Grup” SRL și SC „Oxel Imobil” SRL au declarat recurs împotriva hotărârii Curții de Apel Chișinău din 19 noiembrie 2012, solicitând admiterea recursului, casarea hotărârii și emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie respinsă.

În motivarea cererii de recurs recurenții au indicat că, nu sunt de acord cu hotărârea Curții de Apel Chișinău din 19 noiembrie 2012 pe care o consideră ilegală, deoarece contractele de locațiune și contractele de vânzare-cumpărare sunt valabil încheiate, lipsesc temeiuri de nulitate prevăzute de Codul civil. SPB „Constructorul” a transmis în locațiune încăperile din blocul „G” și respectiv „K” recurenților, în sarcina acestora fiind plata locațiunii și exploatarea bunului ca un adevărat proprietar. Instanța de judecată eronat a ajuns la concluzia că contractele de locațiune sunt lovite de nulitate deoarece contravin pct. 12 din HG. Nr. 483 din 29.03.2008, deoarece textul de lege invocat, a fost adoptat ulterior încheierii actelor juridice, prin urmare actul normativ invocat nu are efecte retroactiv și nu poate distruge actele, situațiile juridice încheiate pînă la intrarea sa în vigoare. Mai mult ca atât, contractele de locațiune au fost aprobate de către Agenția Construcții și Dezvoltarea Teritoriului a Republicii Moldova, iar potrivit pct. 7.1 din contracte, acestea produc efecte juridice doar numai după autorizarea primită de la autoritatea publică centrală. La fel, sunt lipsite de temei de nulitate și contractele de vânzare-cumpărare, deoarece

înstrăinarea a avut loc în baza Hotărîrii Comisiei de privatizare a Agenției Proprietății Publice, care a dat acordul la privatizare, a stabilit prețul bunului și mărimea acestuia. Decizia Comisiei de privatizare este un act administrativ și se bucură de prezumția de legalitate pînă la proba contrarie. Nici procurorul și nici alte persoane n-au formulat pretenții de ilegalitate asupra acestor acte. În aceste condiții sunt perfect valabile deciziile Comisiei de privatizare a Agenției proprietății publice prin care s-a permis privatizarea imobilelor litigioase, și care au precedat contractele.

Mai indică că, hotărîrea primei instanțe, are ca efect și încălcarea principiului securității raportului juridic, protejat prin art.6 CEDO. Contestarea doar a actului final, în procedura de dobîndire în proprietate a bunurilor, este contrară și principiului procesului echitabil, securitatea raportului juridic, creînd o incertitudine juridică, care finalmente aduce atingere și dreptului de proprietate garantat de art.1 Protocol 1 CEDO.

La 01.03.2013, Agenția Proprietății Publice a declarat recurs împotriva hotărîrii Curții de Apel Chișinău din 19 noiembrie 2012, solicitînd admiterea recursului, casarea hotărîrii și emiterea unei noi hotărîri cu privire la respingerea acțiunii.

În motivarea cererii de recurs recurentul a indicat că, hotărîrea contestată este ilegală și neîntemeiată, lipsită de consistență și suport juridic, bazată pe interpretarea eronată a normelor de drept și incorectă a circumstanțelor cauzei, pe aprecierea incompletă, subiectivă și unilaterală a probelor administrate. Instanța de judecată a interpretat eronat prevederile art. 50 alin.(3) al Legii nr. 121 din 04.05.2007 privind administrarea și deetizarea proprietății publice și a punctului 3 al Regulamentului cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 468 din 25.03.2008. În partea constatatoare a hotărîrii a menționat că privatizarea încăperilor date în locațiune a fost efectuată cu încălcarea normelor imperative, nefăcînd nici o trimitere la astfel de norme, iar ca argument a invocat niște fapte care au avut loc în anul 2005, irelevante cazului.

La 26 martie 2013, Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor a depus referință la cererea de recurs a Agenției Proprietății Publice, solicitînd respingerea acesteia pe motiv că nu se încadrează în prevederile art. 432 alin. (2) CPC.

La 23.04.2013, Procuratura Generală a depus referință la recursurile declarate de SC „Basimobil Grup” SRL, SC „Oxel Imobil”SRL și Agenția Proprietății Publice, solcitînd respingerea acestora ca inadmisibile.

La 23.04.2013 și 04.06.2013, ÎS „SPB „Constructorul” a depus referință la recursurile declarate de SC „Basimobil Grup”SRL , SC „Oxel Imobil”SRL și

Agencia Proprietății Publice, prin care a solicitat respingerea acestora ca fiind inadmisibile și neîntemeiate.

La 30.05.2013, Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor a depus referință la cererea de recurs depusă de SC „Basimobil Grup” SRL și SC „Oxel Imobil” SRL, solicitând respingerea acestuia ca neîntemeiat.

Verificând temeiurile invocate în cererile de recurs în raport cu hotărîrea contestată și prevederile Legii, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție, consideră recursurile întemeiate și care urmează a fi admise, din următoarele considerente.

În conformitate cu art.445 alin. (1) lit. b) CPC, instanța de recurs, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe, pronunțînd o nouă hotărîre.

Conform art. 8 alin. (1) Cod civil, drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sînt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile generale și de la sensul legislației civile, instituirea mecanismului judiciar de apărare ale acestora, care conform art.10 Cod civil se realizează pe cale judiciară, inclusiv prin metodele statuate la art.11 Cod civil, care reglementează operarea apărării inclusiv prin recunoașterea dreptului, restabilirea acestuia, dar și alte căi prevăzute de Lege.

În corespundere cu art.67 din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, orice litigiu avînd ca obiect de examinare domeniul administrării și privatizării proprietății publice, poate fi supus soluționării de către instanța judecătorească competentă conform legislației materiale și procesuale, reglementări similare fiind prescrise și de dispozițiile art.11 din Hotărîrea Guvernului ”cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune” conform căruia litigiile ce izvorăsc din vînzarea-cumpărarea încăperilor nelocuibile date în locațiune, se soluționează în instanța de judecată competentă.

Din materialele dosarului rezultă că, la 01.01.2008, între ÎS”SPB Constructorul”, avînd calitatea contractuală de locator și SC „Basimobil Grup” SRL avînd calitatea contractuală de locatar, a fost semnat contractul de locațiune nr. 0018 asupra încăperilor nelocuibile nr. 14,15, 16, 17, 18 din blocul „G” etajul I din str. Zelinski, 15, mun. Chișinău, pe un termen de 5 ani.

Tot, la 01.01.2008, între ÎS”SPB Constructorul” și SC „Oxel Imobil” SRL a fost semnat contractul de locațiune nr. 0018, asupra încăperilor nelocuibile nr. 1,2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 19, 20, 21, 22, 23 din blocul „G” etajul I din str. Zelinski, 15, m. Chișinău, cu suprafața totală de 110,2 m.p, pe un termen de 5 ani.

La 02.03.2009, între ÎS „SPB Constructorul” și SC „Basimobil Grup” SRL a fost semnat contractul de locațiune asupra încăperilor nelocuibile nr. 1, 2,3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 din bl.„K” et.I de pe str. Zelinschi, 15, mim. Chișinău, cu suprafața totală de 235, 5 m.p, pe un termen de un an.

Contractele sus-menționate au fost supuse coordonării și avizării de către Ministerului Construcției și Dezvoltării Teritoriului.

Potrivit actelor de primire –predare din 01.01.2008 și 02.03.2009, locatorul a operat transmiterea în fapt către SC „Basimobil Grup”SRL și SC „Oxel Imobil” SRL a spațiilor contractante.

Analizând motivele pentru care se solicită nulitatea contractelor de locațiune, instanța de recurs reține că, conform art. 6 alin. (1) Cod civil, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică și nici nu suprimă condițiile de constituire a unei situații juridice constituite anterior, nici condițiile de stingere a unei situații juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică și nu desființează efectele deja produse ale unei situații juridice stinse sau în curs de realizare.

Reieșind din faptul că, contractele de locațiune nr. 0018 și nr. 0019 încheiate între ÎS”SPB Constructorul” și SC „Basimobil Grup”SRL, SC „Oxel Imobil” SRL, au fost încheiate pînă la intrarea în vigoare a Hotărîrii Guvernului nr. 483 din 29.03.2008, care stabilește la pct. 12 că, termenul de dare în locațiune a bunurilor neutilizate ale întreprinderilor de stat/municipale și ale societăților comerciale cu capital integral sau majorat public, neincluse în lista bunurilor nepasibile de privatizare, nu poate depăși un an, instanța de recurs consideră că prevederile acestui act normativ nu este aplicabil litigiului dedus judecării și nu poate afecta valabilitatea contractelor de locațiune care au fost încheiate pe un termen de 5 ani, iar aceasta constituie temei de respingere a pretenției cu privire la declararea nulă a contractelor de locațiune nr. 0018 și nr. 0019 din 01.01.2008.

Conform art.50 din Legea nr. 121-XVI din 04.05.2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, încăperile nelocuibile proprietate publică date în locațiune se privatizează în modul stabilit de Guvern, conform prețului de privatizare determinat în funcție de valoarea lor de piață.

Conform art.22, alin.1 lit.c) din Legea nr. 121-XVI din 04.05.2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, reglementează că obiecte al privatizării pot fi încăperile nelocuibile, inclusiv cele date în locațiune, iar art.2 din aceeași Lege reține că bunul supus privatizării presupune inclusiv încăperile nelocuibile, care conform definiției date la același articol se formează din spații în clădiri, în alte construcții, inclusiv în anexele blocurilor

locative, nedestinate traiului permanent, care se supun privatizării potrivit art.50 din Legea nr. 121-XVI din 04.05.2007 “privind administrarea și deetatzarea proprietății publice” .

În asemenea condiții, SC „Basimobil Grup” SRL și SC Oxel Imobil”SRL reieșind din calitatea sa de locatar a dobândit un drept garantat de Lege în vederea revendicării vânzării-cumpărării bunurilor proprietate publică deținute în locațiune, prin operarea art.50 din Legea nr. 121-XVI din 04.05.2007, ce asigură acestuia garanția legitimă la procurarea bunului imobil nelocuibil, ca obiect al privatizării, necondiționat dacă această solicitare este operată în corespundere cu cadrul normativ în vigoare, ținând cont de obiectul raportului de locațiune, destinația recunoscută de către părți spațiilor transmise în locațiune și dreptul recunoscut de lege la vânzarea-cumpărarea spațiilor nelocuibile transmise în locațiune.

În virtutea Hotărîrii Guvernului nr. 468 din 25.03.2008 cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune, emisă în vederea executării prevederilor Legii nr.121-XVI din 4 mai 2007, a fost aprobat Regulamentul cu privire la modul de privatizare a încăperilor nelocuibile date în locațiune. Potrivit acesteia, Regulamentul stabilește modul de vânzare-cumpărare a încăperilor nelocuibile proprietate publică (clădiri, construcții, inclusiv imobile separate, precum și anexe nelocuibile la blocurile locative) date în locațiune, neincluse în lista bunurilor supuse privatizării, în calitate de instituție competentă în vederea operării vânzării-cumpărării încăperilor nelocuibile proprietate publică date în locațiune, fiind desemnată pentru bunurile care constituie proprietate de stat, inclusiv cele amplasate în imobilele transmise, conform legislației, din gestiunea întreprinderilor de stat și a societăților pe acțiuni în gestiunea asociațiilor de proprietari ai locuințelor privatizate Agenția Proprietății Publice de pe lângă Ministerul Economiei și Comerțului, care conform punctului 4 creează, prin ordin, Comisia de privatizare a încăperilor nelocuibile date în locațiune.

Astfel, conform Hotărîrii Guvernului nr.468 din 25.03.2008, locatarii care doresc să cumpere încăperile luate în locațiune proprietate de stat depun cereri de procurare la Agenția Proprietății Publice, cu administrarea la cerere a înscrisurilor specificate în mod expres și exhaustiv, Decizia de vânzare a încăperilor date în locațiune adoptându-se de către Comisie, ca urmare a examinării documentelor prezentate de locatari, ținându-se cont de valoarea indicată în actul de evaluare, întocmit în modul stabilit de către o persoană juridică sau fizică licențiată în domeniul respectiv de activitate.

Din materialele cauzei rezultă că SC „Basimobil Grup” SRL și SC Oxel Imobil” SRL materializându-și consimțămîntul la procurarea spațiilor

nelocuibile transmise în locațiune prin contractele de locațiune, au depus la 30.03.2009 în adresa Agenției Proprietății Publice cereri avînd ca obiect al revendicării solicitarea dispunerii vînzării-cumpărării încăperilor nelocuibile transmise în locațiune prin contractul de locațiune nr. 0018, nr. 0019 din 01.01.2008 și din 02.03.2009, anexînd la cererea depusă, în strictă conformitate cu prevederile Regulamentului toate înscrisurile aferente privatizării fondului nelocativ transmis în locațiune.

În conformitate cu pct. 6 al Hotărîrii Guvernului nr. 468 din 25.03.2008 cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune, la 08.05.2009 Comisia de privatizare a încăperilor nelocuibile date în locațiune a adoptat decizia nr. 12 de vînzare a încăperilor date în locațiune, ca urmare a examinării documentelor prezentate de locatari, specificate în punctul 5 al Regulamentului.

În aceste condiții, instanța de recurs constată că contractele de vînzare – cumpărare au fost încheiate în baza hotărîrilor Comisiei de privatizare a încăperilor nelocuibile date în locațiune nr. 12 din 08.05.2009, care pînă în prezent sunt valabile.

Prin urmare, se concluzionează că SC „Basimobil Grup” SRL și SC Oxel Imobil” SRL beneficiind de locațiunea bunurilor contractate, în corespundere cu Legea nr. 121-XVI din 04.05.2007 “privind administrarea și deetatzarea proprietății publice” și Hotărîrea Guvernului nr. 468 din 25.03.2008 “cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune” a dispus de dreptul la privatizarea spațiilor nelocuibile din din bunirile imobile lit „G” și „K” din str. Zelinschi, 15, mun. Chișinău.

Astfel, dreptul dobîndit de SC „Basimobil Grup” SRL și SC Oxel Imobil” SRL conform raporturilor de locațiune, asupra bunurilor cu destinație nelocuibilă, acceptată, recunoscută și aprobată de către autoritățile competente reprezintă o ”speranță legitimă” a acestora de a face uz de dreptul la vînzare-cumpărarea bunurilor preluate în locațiune, drept ce la speța cauzei beneficiază de protecția Protocolul nr.1, la Convenția Europeană pentru Drepturile Omului, care prin jurisprudența Curții Europene pentru Drepturile Omului cu valoare de principiu a statuat că ”speranță legitimă” ca ”valoare patrimonială” reprezintă un ”bun” în sensul dispozițiilor art.1 din Protocolul nr.1.

În astfel de circumstanțe, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție, ajunge la concluzia de a admite cererile de recurs depuse de către SC „Basimobil Grup” SRL, SC Oxel Imobil” SRL și Agenția Proprietății Publice, a casa integral hotărîrea primei instanțe și a emite o nouă hotărîre, prin care cererea de chemare în judecată depusă de către Procuratura sectorului Botanica, mun. Chișinău în interesele Ministerului Construcțiilor și Dezvoltării Regionale împotriva ÎS „SPB

Constructorul”, SC „Basimobil Grup” SRL, SC Oxel Imobil” SRL, Agenția Proprietății Publice de pe lângă Ministerul Economiei și a Comerțului cu privire la anularea contractelor de locațiune și de vânzare-cumpărare, se respinge.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) alin. (3) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e:

Se admit recursurile declarate SC „Basimobil Grup” SRL, SC Oxel Imobil” SRL și Agenția Proprietății Publice.

Se casează hotărîrea Curții de Apel Chișinău din 19 noiembrie 2012, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Procuratura sectorului Botanica, mun. Chișinău în interesele Ministerului Construcțiilor și Dezvoltării Regionale împotriva ÎS „SPB Constructorul”, SC „Basimobil Grup” SRL și SC Oxel Imobil” SRL, Agenția Proprietății Publice de pe lângă Ministerul Economiei și a Comerțului cu privire la anularea contractelor de locațiune și de vânzare-cumpărare, și în cauza dată se emite o nouă hotărîre prin care:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de către Procuratura sectorului Botanica, mun. Chișinău în interesele Ministerului Construcțiilor și Dezvoltării Regionale împotriva ÎS”SPB Constructorul”, SC „Basimobil Grup” SRL, SC Oxel Imobil” SRL, Agenția Proprietății Publice de pe lângă Ministerul Economiei și a Comerțului cu privire la anularea contractelor de locațiune și de vânzare-cumpărare.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,

Judecătorul:

Svetlana Filincova

Judecătorii:

Svetlana Novac

Tatiana Vieru

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru