

prima instanță: C. Ursachi
instanța de apel: N. Vascan, V. Negru, A. Bostan

DECIZIE

13 iulie 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul	Valeriu Doagă
Judecătorii	Ala Cobăneanu, Iurie Bejenaru Oleg Sternioală, Galina Stratulat

examinînd recursul declarat de către Agenția Proprietății Publice,
în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de societatea cu
răspundere limitată “Stemcons Grup” împotriva Agenției Proprietății Publice,
intervenienți accesorii ÎS „Centrul Informațional Agricol” și Ministerul Agriculturii
și Industriei Alimentare al RM cu privire la contestarea actului administrativ,
împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 25 noiembrie 2015, prin care
s-a respins apelul declarat de Agenția Proprietății Publice și s-a menținut hotărîrea
Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 17 februarie 2015

c o n s t a t ă:

La 12 decembrie 2014 societatea cu răspundere limitată “Stemcons Grup” a
depus cerere de chemare în judecată împotriva Agenției Proprietății Publice,
intervenienți accesorii ÎS „Centrul Informațional Agricol” și Ministerul Agriculturii
și Industriei Alimentare al RM cu privire la contestarea actului administrativ.

În motivarea acțiunii înaintate societatea cu răspundere limitată “Stemcons
Grup” a indicat că conform contractului de locațiune nr. 43 din 14 aprilie 2014, ÎS
„Centrul Informațional Agricol”, în calitate de „Locator” a încheiat contract de
locațiune cu SRL „Stemcons Grup” în calitate de locatar. Conform pct. 2.1, obiect al
contractului îl constituia transmiterea-primirea în locațiune (folosință temporară
contra plată) a încăperii nelocuibile - biroul nr. 307, et. 3 din clădirea situată în mun.
Chișinău, str. Cosmonauților, 6, cu suprafața totală de 53,2 m.p.

Menționează că clădirea din str. Cosmonauților 6, unde este amplasată
încăperea luată în locațiune este proprietatea Republicii Moldova transmisă în
gestiune economică ÎS „Centrul Informațional Agricol”, cu nr. cadastral
0100418.002.01.010.

Precizează reclamantul că scopul închirierii este utilizarea încăperii pentru prestarea serviciilor de instruire, pe un termen de pînă la 01 mai 2015.

Contractul de locațiune a fost coordonat cu proprietarul clădirii, Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare. Respectiv, în urma încheierii contractului de locațiune și primirea încăperii arendate, SRL „Stemcons Grup” a obținut în mod legal dreptul de posesie asupra bunului.

La 18 noiembrie 2014, SRL „Stemcons Grup” în temeiul art. 50 al Legii nr. 121-XVI din 04 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice și Hotărîrii Guvernului nr. 468 din 25 martie 2008 cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune, s-a adresat către Agenția Proprietății Publice cu o cerere privind cumpărarea încăperii nelocuibile luate în locațiune în baza contractului nr. 43 din 14 aprilie 2014.

La cerere a anexat toate actele necesare pentru cumpărarea spațiului locativ.

La 19 noiembrie 2014, prin scrisoarea nr. 04-1448, Agenția Proprietății Publice a respins cererea de cumpărare a bunului imobil indicat, din considerentul că cererea nu întrunește condițiile legale prevăzute de Legea nr. 121-XVI din 04 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice și Regulamentul privind privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 468 din 25 martie 2008.

Astfel, considerând soluția adoptată de Agenția Proprietății Publice la 19 noiembrie 2014 neîntemeiată, s-a adresat la 24 noiembrie 2014 cu o cerere prealabilă.

La 27 noiembrie 2014, prin scrisoarea nr. 05-1495, Agenția Proprietății Publice a respins cererea prealabilă, comunicându-i reclamantului că refuzul privatizării este întemeiat, deoarece solicitarea nu se încadrează în normele legale prevăzute de Legea nr. 121-XVI din 04 mai 2007, fără a indica însă care prevederi ale Legii nominalizate nu au fost respectate de reclamant la depunerea solicitării.

Astfel, SRL „Stemcons Grup” consideră ilegal refuzul Agenției Proprietății Publice privind vânzarea bunului imobil arendat, precizând că astfel i-a fost încălcat dreptul legal de cumpărare a spațiului transmis în locațiune.

Or, în calitate sa de locatar, a dobîndit un drept garantat de lege în vederea revendicării (cumpărării) bunurilor proprietate publică deținute în locațiune conform art. 50 din Legea nr. 121-XVI din 04 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice.

Cere SRL „Stemcons Grup”, anularea refuzului Agenției Proprietății Publice nr. 04-1448 din 19 noiembrie 2014 și nr. 05-1495 din 27 noiembrie 2014 și obligarea Agenției Proprietății Publice să emită o decizie prin care să se permită SRL „Stemcons Grup” privatizarea încăperii nelocuibile - biroul nr. 307, et. 3 din clădirea situată în mun. Chișinău, str. Cosmonauților, 6, cu suprafața totală de 53,2 m.p., cu nr. cadastral 0100418.002.01.010, transmisă în locațiune SRL „Stemcons Grup” de ÎS „Centrul Informațional Agricol” și Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare al RM.

Prin hotărîrea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 17 februarie 2015, cererea de chemare în judecată înaintată de societatea cu răspundere limitată „Stemcons Grup” împotriva Agenției Proprietății Publice, intervenienți accesorii ÎS „Centrul Informațional Agricol” și Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare al RM a fost admisă integral, s-a anulat ca neîntemeiat refuzul Agenției Proprietății

Publice nr. 04-1448 din 19 noiembrie 2014 și nr. 05-1495 din 27 noiembrie 2014 și s-a obligat Agenția Proprietății Publice să permită societății cu răspundere limitată “Stemcons Grup” privatizarea încăperii nelocuibile cu suprafața de 53,2 m.p. amplasată în mun. Chișinău, str. Cosmonauților 6, bir. 307, nr. cadastral 0100418.002.01.010. primite în locațiune de la ÎS „Centrul Informațional Agricol” al Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare al RM, conform prevederilor legislației în vigoare.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 25 noiembrie 2015 cererea de apel înaintată de Agenția Proprietății Publice a fost respinsă și s-a menținut hotărârea Judecătorei Buiucani mun. Chișinău din 17 februarie 2015.

La 01 martie 2016 Agenția Proprietății Publice a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârilor judecătorești și emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

În motivarea recursului a invocat că, instanța de apel a aplicat eronat normele de drept material și procedural și a apreciat arbitrar materialele pricinii.

Astfel, invocă ilegalitatea deciziei contestate și susține că conform art. 50 alin. (3) al Legii nr. 121-XVI din 04 mai 2007 privind administrarea și deținerea proprietății publice, nu sunt pasibile de privatizare încăperile nelocuibile din clădirile în care sunt amplasate autorități publice, întreprinderile, organizațiile și instituțiile de stat/municipale.

Conform pct. 3 al Hotărârii de Guvern nr. 468 din 25 martie 2008 cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune, nu sînt pasibile de privatizare încăperile nelocuibile din clădirile în care sînt amplasate autoritățile publice, întreprinderile, organizațiile și instituțiile de stat (cu excepția subsolurilor ori parterului acestor clădiri, în cazul în care au fost prevăzute în documentele de proiectare pentru amplasarea bunurilor de menire socială, și încăperilor din subsoluri, etaje tehnice în care nu sînt amplasate noduri ale rețelelor inginerești).

Or, încăperea solicitată spre privatizare nu poate fi atribuită excepției invocate în pct. 3 al Regulamentului.

Susține recurentul că în acest sens urmau a fi aplicate și prevederile pct. 4 al Regulamentului cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune, în conformitate cu care, pentru privatizarea încăperilor nelocuibile, Agenția Proprietății Publice creează, prin ordin, Comisia de privatizare a încăperilor nelocuibile date în locațiune (în continuare - Comisia), care va include reprezentanți ai Ministerului Economiei și Comerțului, Ministerului Finanțelor, Agenției Proprietății Publice și ai oficiului cadastral teritorial.

În acest sens menționează recurentul că Agenția Proprietății Publice nu poate unipersonal să decidă în privința admiterii sau neadmiterii privatizării încăperii vizate. Respectiv obligarea Agenției Proprietății Publice să efectueze careva acțiuni fără acordul Comisiei de Privatizare a încăperilor nelocuibile date în locațiune este ilegală.

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

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție prin încheierea din 08 iunie 2016 a considerat admisibil recursul declarat de Agenția Proprietății Publice, fără a prejudicia fondul pricinii.

În conformitate cu art. 441 Codul de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) și art. 444 alin. (1) Codul de procedură civilă, recursul declarat se judecă în limitele invocate și în baza referinței depuse de către intimat fără înștiințarea participanților la proces.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Din materialele cauzei nu rezultă la ce dată Curtea de Apel Chișinău a expedit în adresa părților copia deciziei motivate și nici la ce dată copia motivată a deciziei Curții de Apel Chișinău din 25 noiembrie 2015 a fost recepționată de către recurent, astfel, instanța de recurs consideră că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 26 februarie 2016, în termen.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul neîntemeiat și care urmează a fi respins cu menținerea deciziei Curții de Apel Chișinău din 25 noiembrie 2015 din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Din materialele dosarului rezultă că înaintând acțiunea în judecată împotriva Agenției Proprietății Publice pe lângă Ministerul Economiei al RM, societatea cu răspundere limitată „Stemcons Grup” a solicitat recunoașterea ilegalității refuzului Agenției Proprietății Publice nr. 04-1448 din 19 noiembrie 2014 și nr. 05-1495 din 27 noiembrie 2014 și obligarea Agenției Proprietății Publice să emită o decizie prin care să permită SRL „Stemcons Grup” privatizarea încăperii nelocuibile - biroul nr. 307, et. 3 din clădirea situată în mun. Chișinău, str. Cosmonauților, 6, cu suprafața totală de 53,2 m.p., cu nr. cadastral 0100418.002.01.010, transmisă în locațiune SRL „Stemcons Grup” de ÎS „Centrul Informațional Agricol” și Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare al RM.

Fiind investită cu judecarea pricinii în cauză, se constată că atât prima instanță cât și instanța de apel motivat și amplu argumentat, cu referire la probele administrate și prevederile ce guvernează raportul juridic în litigiu corect au ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii și admiterii acesteia.

În susținerea concluziei date, instanța de recurs reține că la caz s-a constatat cu certitudine faptul că în baza contractul de locațiune nr. 43 din 14 aprilie 2014 SRL „Stemcons Grup”, în calitate de „locatar”, a primit în locațiune cu titlu oneros de la ÎS „Centrul Informațional Agricol” un spațiu nelocativ (biroul 307 etajul 3), cu suprafața de 53,2 m , amplasat în clădirea din str. Cosmonauților nr. 6, mun. Chișinău, în scopul prestării serviciilor de instruire (f. d. 13 - 18).

Contractul de locațiune nominalizat a fost înregistrat la Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare al Republicii Moldova cu nr. 173 la 26 mai 2014.

Conform art. 22 alin. (1) lit. c) al Legii privind administrarea și deetizarea proprietății publice nr. 121 din 04 mai 2007, obiect al privatizării pot fi încăperile

nelocuibile, inclusiv cele date în locațiune, cu excepția celor nominalizate la art. 50 alin.(3).

Conform art. 50 alin. (1) și (2) al aceleiași legi, încăperile nelocuibile proprietate publică date în locațiune se privatizează în modul stabilit de Guvern. Prețul inițial de privatizare a încăperilor nelocuibile se determină în funcție de valoarea lor de piață, definită în raportul de evaluare întocmit de evaluator.

Dispozițiile pct. (1) și (2) lit. a) al Regulamentului cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 468 din 25 martie 2008, statuează că prezentul Regulament 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. Vânzarea-cumpărarea încăperilor nelocuibile proprietate publică date în locațiune se efectuează de Agenția Proprietății Publice de pe lângă Ministerul Economiei și Comerțului (în continuare - Agenția Proprietății Publice) - cele 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.

Astfel, în speță se constată că, având prerogativa prevăzută de contractul de locațiune și dispozițiile enunțate, SRL „Stemcons Grup”, reieșind din calitatea sa de locatar, a dobândit un drept prevăzut de Lege, prin operarea la art. 50 din Legea privind administrarea și deetimizarea proprietății publice nr. 121-XVI din 04 martie 2007, ce asigură societății garanția legitimă la cumpărare a bunului imobil nelocuibil proprietate publică, ca obiect al privatizării, necondiționat, dacă această solicitare este în corespundere cu cadrul normativ în vigoare, ținându-se cont de obiectul raportului de locațiune și destinația spațiilor transmise în locațiune.

Din materialele dosarului rezultă că la 18 noiembrie 2014 SRL „Stemcons Grup” s-a adresat către Agenția Proprietății Publice cu cerere, prin care a solicitat cumpărarea (privatizarea) încăperii primite în locațiune cu nr. cadastral cu nr. cadastral 0100418.002.01.010., amplasate în mun. Chișinău, str. Cosmonauților, 6 și anume la etajul III al clădirii (biroul 307) cu suprafața totală de 53,2 m.p., deținute în locațiune în baza contractului de locațiune nr. 43 din 14 aprilie 2014, anexând actele necesare.

Prin răspunsul Agenției Proprietății Publice nr. 04-1448 din 19 noiembrie 2014, Agenția Proprietății Publice a respins cererea de cumpărare (privatizare) a bunului imobil indicat, din considerentul că cererea nu întrunește condițiile legale prevăzute de Legea nr. 121-XVI din 04 mai 2007 privind administrarea și deetimizarea proprietății publice și Regulamentului, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 468 din 25 martie 2008, privind privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune (f. d. 9).

Astfel, considerând soluția adoptată de Agenția Proprietății Publice la 19 noiembrie 2014 neîntemeiată, s-a adresat la 24 noiembrie 2014 cu o cerere prealabilă (f. d. 10-11).

La 27 noiembrie 2014, prin scrisoarea nr. 05-1495, Agenția Proprietății Publice a respins cererea prealabilă, comunicându-i reclamantului că refuzul privatizării este întemeiat, deoarece solicitarea nu se încadrează în normele legale prevăzute de Legea nr. 121-XVI din 04 mai 2007, fără a indica însă care prevederi

ale Legii nominalizate nu au fost respectate de reclamant la depunerea solicitării (f. d. 12).

Astfel, la 12 decembrie 2014 SRL „Stemcons Grup” s-a adresat în ordinea contenciosului administrativ cu prezenta acțiune.

În conformitate cu art. 1 alin. (2) al Legii contenciosului administrativ nr. 793-XIV din 10 februarie 2000, orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente pentru a obține anularea actului, recunoașterea dreptului pretins și repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

În conformitate cu prevederile art. 14 alin.(1) lit. a) din Legea contenciosului administrativ nr. 793-XIV din 10 februarie 2000, persoana care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, printr-un act administrativ va solicita, printr-o cerere prealabilă, autorității publice emitente, în termen de 30 de zile de la data comunicării actului, revocarea, în tot sau în parte, a acestuia, în cazul în care legea nu dispune altfel.

Conform art. 17 alin. (1) lit. a) din Legea contenciosului administrativ nr. 793-XIV din 10 februarie 2000, cererea prin care se solicită anularea unui act administrativ sau recunoașterea dreptului pretins poate fi înaintată în termen de 30 de zile, în cazul în care legea nu dispune altfel. Acest termen curge de la data primirii răspunsului la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de lege pentru soluționarea acesteia.

Astfel, reieșind din materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că reclamanta SRL „Stemcons Grup” a respectat procedura prealabilă de soluționare a litigiului pe cale extrajudiciară și nu a omis termenul de adresare în instanța de contencios administrativ.

Conform pct. 5 al Regulamentului cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 468 din 25 martie 2008, locatarii care doresc să cumpere încăperile luate în locațiune depun cereri la Agenția Proprietății Publice sau la autoritatea administrației publice locale, anexând decizia despre darea în locațiune (în original), contractul de locațiune (în original); actul de evaluare a obiectului, întocmit de către experți licențiați în domeniu; actul de examinare a încăperilor date în locațiune, întocmit de locator, conform situației de până la o lună de zile înainte de data depunerii cererii; planul-schemă al încăperii (dosar cadastral), eliberat de oficiul cadastral teritorial pentru privatizare; copia certificatului de înregistrare a întreprinderii; copia extrasului din Registrul de stat al întreprinderilor și organizațiilor privind administratorul întreprinderii; copia buletinului de identitate și fișei de însoțire al conducătorului.

Raportând prevederile enunțate la caz, instanța de recurs constată corectitudinea concluziei instanței de apel cu privire la ilegalitatea refuzului Agenției Proprietății Publice exprimat prin răspunsul nr. 04-1448 din 19 noiembrie 2014 și nr. 05-1495 din 27 noiembrie 2014, deoarece materialul probator anexat și argumentele invocate incontestabil atestă că SRL „Stemcons Grup”, înaintând cererea sa, prin care și-a manifestat voința de a cumpăra încăperea deținută în locațiune, s-a conformat exigențelor indicate în pct. 5 al Regulamentului nominalizat și a anexat la aceasta actele de rigoare și anume contractul de locațiune, actul de

evaluare a obiectului, scrisoarea Ministerului Agriculturii prin care se aprobă contractul de locațiune, actul de primire-predare a încăperii din 04 iunie 2014, planul cadastral al încăperii, copia dosarului cadastral, raportul de evaluare a încăperii nelocuibile și copia buletinului de identitate și fișei de însoțire al conducătorului.

Aici se va remarca că deși pct. 5 al Regulamentului indicat prevede, alături de alte documente, și necesitatea prezentării actului de examinare a încăperilor date în locațiune, întocmit de locator, dispozițiile acestui Regulament, precum și a Legii privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nu impun și obligativitatea ca un asemenea act să conțină și acordul locatorului la privatizarea încăperii date în locațiune.

Astfel, referirea recurentului la faptul că actele anexate la cerere de către SRL „Stemcons Grup” nu corespund exigențelor normative prevăzute de Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr. 121 din 04 mai 2007 și Regulamentul cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 468 din 25 martie 2008 nu poate fi reținut, deoarece se combate prin constatările relatate.

Este lipsită de suport și afirmația recurentului precum că încăperea solicitată privatizării de către SRL „Stemcons Grup” nu face excepție de la regula invocată la art. 50 alin. (3) al Legii privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, care indică că nu sunt pasibile de privatizare încăperile nelocuibile din clădirile în care sunt amplasate autorități publice (cu excepția subsolurilor ori parterului acestor clădiri, în cazul în care au fost prevăzute în documentele de proiectare pentru amplasarea bunurilor de menire socială), întreprinderile, organizațiile și instituțiile de stat /municipale, deoarece reieșind din conținutul probatoriului administrat la materialele cauzei, încăperea transmisă în locațiune intimatului-reclamant reprezintă încăperea nelocuibilă, pentru prestarea serviciilor de instruire, această destinație nefiind contestată în speță.

Mai mult ca atât, chiar în pct. 2.1 al contractului de locațiune nr. 43 din 14 aprilie 2014, se indică că transmiterea încăperilor în posesie și folosință are scopul utilizării acesteia pentru prestarea serviciilor de instruire or, prestarea serviciilor de instruire reprezintă o activitate de deservire socială, iar art. 50 alin. (3) al Legii supra enunțate expres prevede privatizarea încăperilor de acest gen.

Instanța de recurs relevă că în temeinicia soluției adoptate vine și scrisoarea Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare nr. 08/3-215/3440 din 25 iunie 2014, adresată ÎS „Centrul Informațional Agricol”, prin care a indicat că încăperea transmisă în locațiune SRL „Stemcons Grup”, dispune de intrare separată și nu periclitează activitatea organizațiilor amplasate în imobilul dat, unde dețin spații cu drept de proprietate mai mulți agenți economici privați (SA „Fertilitatea Chișinău”, SRL „Moldrustex”, SRL „Acvacultura Moldova”), precizînd că ÎS „Centrul Informațional Agricol” este în drept și urmează să inițieze, în temeiul Legii nr. 354 din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, divizarea prin separare și înregistrarea la nivel de încăpere izolată a încăperii date în locațiune SRL „Stemcons Grup” și să elibereze locatarului Actul de examinare a încăperii date în locațiune, prevăzut de Hotărârea Guvernului nr. 468 din 25 martie 2008 (f.d. 19).

Astfel, probele și circumstanțele speței cercetate în ansamblu, incontestabil denotă că încăperea nelocuibilă cu nr. cadastral 0100418.002.01.010., amplasată în

mun. Chișinău, str. Cosmonauților, 6 și anume biroul 307 de la etajul III al clădirii cu suprafața totală de 53,2 m.p., deținute în locațiune de SRL „Stemcons Grup”, constituie obiect al privatizării prevăzut de art. 22 alin. (1) al Legii privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr. 121 din 04 mai 2007, deoarece acestea nu fac parte din domeniul bugetar, neavând careva restricții legale ce ar interzice posibilitatea privatizării lor.

Mai mult, aceste încăperi nu fac parte nici din lista încăperilor nepasibile privatizării stabilite la pct. 3 al Hotărârii Guvernului nr. 468 din 25 martie 2008.

În această ordine de idei și reieșind din faptul constării ilegalității refuzului Agenției Proprietății Publice în examinarea cererii de privatizare, instanța de recurs consideră drept corectă și întemeiată soluția instanței de apel cu privire la restabilirea dreptului pretins, prin obligarea Agenției Proprietății Publice de a încheia cu SRL „Stemcons Grup” contractul de vânzare-cumpărare a încăperii nelocuibile menționate.

Or, din materialele pricinii rezultă că între părți a fost încheiat contractul de locațiune nr. 43 din 14 aprilie 2014, conform căruia locatarul a primit în folosință contra plată încăperile nelocuibile (biroul 307, et. 3, cu suprafața de 53 m.p.) în scopul utilizării acestuia pentru prestarea serviciilor de instruire (pct. 2.1 a contractului).

Dobândind acest drept, în virtutea raporturilor de locațiune, acceptat de locator, SRL „Stemcons Grup” a dobândit o speranță legitimă de a face uz de drepturi pentru cumpărarea bunurilor preluate în locațiune, în privința cărora deja a început lucrările de reamenajare conform destinației, beneficiind astfel de protecția Protocolului nr. 1 al Convenției Europene pentru Drepturile Omului, care prin jurisprudența Curții Europene pentru Drepturile Omului a statuat că “speranța legitimă” ca „valoare patrimonială” reprezintă un „bun” în sensul dispozițiilor art. 1 din Protocolul nr. 1 al Convenției.

Mai mult, Colegiul Civil reține că reieșind din jurisprudența CEDO și anume cauza *Beian versus România*, *Păduraru versus România*, s-a menționat expres, că stabilitatea raporturilor juridice rezultate din practica și jurisprudența instanțelor de judecată naționale, reprezintă în sine o siguranță juridică, iar neaplicarea uniformă a acesteia în practica judiciară constituie o violare a art. 6 din Convenția, ce asigură oricărei persoane dreptul la un proces echitabil. La speța cauzei, restabilirea unor drepturi anterioare aceluiași subiect pe cale judiciară în temei și obiect similar constituie o stabilitate juridică a raporturilor revendicate și pentru alți subiecți în condiții similare, or la caz însuși reclamantul a devenit beneficiarul protecției legale și judiciare a aspirației sale legitime, ceea ce semnifică că actele judecătorești irevocabile prin prisma legislației procesuale sînt purtătoare de stabilitate juridică oferit justițiabililor și este aplicabilă speței.

În consecință, instanța de recurs, prin prisma jurisprudenței CEDO și anume cauza *Rebait și alții contra Franței*, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995, unde Comisia a menționat că „... art. 6 § 1 al Convenției, nu impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes”, consideră necesar de a respinge și alte argumente invocate în recurs, mai

mult că acestea nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată la caz a normelor de drept material sau procedural de către instanțe.

Distinct de cele relatate și având în vedere faptul că hotărârea primei instanțe și decizia instanței de apel sunt întemeiate și legale, fiind adoptate în limitele competenței, cu aplicarea corectă a legii materiale care guvernează raportul juridic litigios, iar criticele formulate în recurs sunt nejustificate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și de a menține decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe.

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

decide:

Se respinge recursul declarat de către Agenția Proprietății Publice.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 25 noiembrie 2015 și hotărârea Judecătorei Buiucani mun. Chișinău din 17 februarie 2015 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de societatea cu răspundere limitată „Stemcons Grup” împotriva Agenției Proprietății Publice, intervenienți accesorii ÎS „Centrul Informațional Agricol” și Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare al RM cu privire la contestarea actului administrativ.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței, judecătorul

Judecătorii

Valeriu Doagă

Ala Cobăneanu

Iurie Bejenaru

Oleg Sternioală

Galina Stratulat