

DECIZIE

07 septembrie 2016

mun. Chișinău

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

În componența:

Președintele ședinței
Judecători

Iulia Sîrcu
Ion Druță, Nicolae Craiu,
Mariana Pitic, Iuliana Oprea

juducînd recursul declarat de Consiliul Municipal Chișinău, în pricina civilă intentată la cererea de chemare în judecată a Asociației Obștești pentru Copii „Apollo” împotriva Consiliului Municipal Chișinău privind obligarea Consiliului Municipal Chișinău să emită actul administrativ, obligarea încheierii contractului și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 08 decembrie 2015,

C O N S T A T Ă :

La data de 30 martie 2015, Asociația Obștească pentru Copii „Apollo” a depus în Judecătoria Centru, mun. Chișinău o cerere de chemare în judecată în ordinea contenciosului administrativ către Consiliul Municipal Chișinău prin care a solicitat instanței de judecată obligarea Consiliului Municipal Chișinău să emită decizia privind transmiterea AOC „Apollo” în locațiune a încăperilor 1-11 cu suprafața totală de 240,3 m.p., situate pe adresa mun. Chișinău, bd. Mircea cel Bătrîn 26/3, etajul 2 și să încheie contractul de locațiune a încăperilor în cauză pentru asigurarea activității sălii de sport, și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii depuse, asociația reclamantă a indicat că, Asociația Obștească pentru Copii „Apollo” a fost înregistrată în Registrul organizațiilor necomerciale la 24 februarie 2000, fiind titular certificatului de utilitate publică din 20 noiembrie 2012. De la debutul activității sale, reclamanta a amplasat o sală de sport amenajată în spațiul din mun. Chișinău, bd. Mircea cel Bătrîn 26/3, închiriat de la autoritățile administrației publice locale din mun. Chișinău.

La fel, reclamanta a indicat că, în temeiul deciziei Consiliului Municipal Chișinău nr. 5/15-2 din 30 ianuarie 2003 „cu privire la darea în arendă a unor încăperi din bd. Mircea cel Bătrîn 26/3, lit. A (etajul II) AOC „Apollo”, încăperea cu altă destinație decît cea locativă cu suprafața de 205,8 m.p., a fost dată în arendă asociației reclamante pentru amplasarea unei săli de sport, fiind încheiat contractul de locațiune nr. 4/03/006 din 28.02.2003.

Indică Asociația Obștească pentru Copii „Apollo” că, ulterior, în urma unor numeroase și insistente demersuri ale AOC „Apollo”, prin decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 2/23-1 din 24 februarie 2009 „cu privire la darea în locațiune a unor încăperi din bd. Mircea cel Bătrîn 26/3, lit. A (etajul II)”, Asociației Obștești pentru Copii „Apollo” au fost transmise în locațiune asociației reclamante, pe un termen de 3 ani, încăperile cu suprafața de 226,9 m.p., avînd destinație de sală de sporturi, însă, autoritatea publică locală a executat decizia Consiliului Municipal nr. 2/23-1 din 24.02.2009 și au încheiat contractul de locațiune nr. /10/028 din 17 mai 2010, doar în baza hotărîrii Curții de Apel Chișinău din 11 septembrie 2009.

Relatează asociația reclamantă că, în corespundere cu contractul de locațiune nr. /10/028 din 17 mai 2010, AOP „Apollo” i-au fost transmise în chirie încăperile nr. 1-11 cu suprafața totală de 240,3 m.p., situată în mun. Chișinău, bd. Mircea cel Bătrîn 26/3, lit. A, etajul II pentru amplasarea unei săli de sport, termenul contractului de locațiune fiind stabilit pînă la 16 mai 2013.

Indică Asociația Obștească pentru Copii „Apollo” că, prin demersul din 11 martie 2013, AOC „Apollo” a solicitat Consiliului Municipal Chișinău prelungirea contractului de locațiune nr. 4/10/028 din 17 mai 2010, iar prin scrisoarea Direcției generale economie, reforme și relații patrimoniale nr. 06-08/356 din 29 martie 2013, reclamantei i-a fost comunicat despre necesitatea inspectării încăperii solicitate și depunerii unui set de documente. Ulterior, prin scrisoarea Direcției generale economie, reforme și relații patrimoniale nr. 06-08/356 din 15 mai 2013, reclamantei i-a fost comunicat că în baza documentelor prezentate, Direcția va întocmi proiectul de decizie privind prelungirea relațiilor de locațiune, care va fi înaintat spre examinare la comisiile de profil ale Consiliului Municipal Chișinău.

Mai menționează reclamanta că, la demersul AOC „Apollo” din 26 noiembrie 2013, Direcția generală economie, reforme și relații patrimoniale, prin scrisoarea din 06.12.2013, a comunicat reclamantei că Direcția a întocmit proiectul de decizie privind prelungirea relațiilor contractuale de locațiune, care a fost înaintat spre examinare comisiilor consultative ale Consiliului Municipal Chișinău.

Ulterior, la un demers suplimentar al AOC „Apollo”, Direcția generală economie, reforme și relații patrimoniale a fost informată despre faptul că, Direcția a întocmit proiectul de decizie privind prelungirea relațiilor contractuale de locațiune, care după coordonările necesare va fi înaintat la comisiile consultative ale Consiliului Municipal Chișinău.

Totodată, se indică în acțiune că, prin demersul cu privire la prelungirea relațiilor contractuale de locațiune nr. 28.01.2015, AOC „Apollo” a solicitat emiterea deciziei Consiliului Municipal Chișinău privind transmiterea în locațiune a încăperilor nr. 1-11 cu suprafața totală de 240,3 m.p., situate pe adresa mun. Chișinău, bd. Mircea cel Bătrîn 26/3, lit. A, etajul II, pentru asigurarea activității sălii de sport și încheierea contractului de locațiune a spațiilor respective, însă, demersul respectiv a fost ignorat și lăsat fără de răspuns.

Consideră Asociația Obștească pentru Copii „Apollo” că, formulările evazive utilizate în corespondența Direcției generale economie, reforme și relații patrimoniale a Consiliului Municipal Chișinău denotă faptul tergiversării nejustificate a rezolvării acestei chestiuni, or, în lipsa unui contract de locațiune

valabil, AOC „Apollo” este în imposibilitate de a obține de la autoritățile și instituțiile abilitate autorizația sanitară de funcționare și autorizația pentru amplasarea și funcționarea unității de prestări servicii sociale, ceea ce crează pericolul sistării activității asociației reclamante, și implicit va afecta posibilitatea a peste 300 de membri, vizitatori, copii și sportivi de a beneficia de serviciile acordate de asociația reclamantă.

A solicitat Asociația Obștească pentru Copii „Apollo” instanței de fond: obligarea Consiliului Municipal Chișinău să emită decizia privind transmiterea AOC „Apollo” în locațiune a încăperilor 1-11 cu suprafața totală de 240,3 m.p., situate pe adresa mun. Chișinău, bd. Mircea cel Bătrîn 26/3, etajul 2 și să încheie contractul de locațiune a încăperilor în cauză pentru asigurarea activității sălii de sport, și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărîrea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 19 mai 2015, cererea de chemare în judecată înaintată de Asociația Obștească pentru Copii „Apollo” către Consiliul Municipal Chișinău privind obligarea Consiliului Municipal Chișinău să emită actul administrativ, obligarea încheierii contractului și încasarea cheltuielilor de judecată, a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

Nefiind de acord cu soluția adoptată de instanța de fond, la data de 03 iunie 2015, AOC „Apollo” a declarat apel împotriva hotărîrii Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 19 mai 2015, și a solicitat instanței de apel admiterea apelului, casarea hotărîrii contestate și emiterea unei noi hotărîri prin care cererea de chemare în judecată depusă de AOC „Apollo” să fie admisă integral.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 08 decembrie 2015, a fost admis apelul declarat de Asociația Obștească pentru Copii „Apollo”. S-a casat hotărîrea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 19 mai 2015, și s-a emis o nouă hotărîre prin care: s-a admis parțial cererea de chemare în judecată înaintată de Asociația Obștească pentru Copii „Apollo”, s-a obligat Consiliul Municipal Chișinău să emită decizia privind transmiterea în locațiune Asociației Obștești pentru Copii „Apollo” a încăperilor nr. 1-11 cu suprafața totală de 240,3 m.p., situate pe adresa mun. Chișinău, bd. Mircea cel Bătrîn 26/3, lit. A, etajul 2, s-a obligat Consiliul Municipal Chișinău să încheie cu Asociația Obștească pentru Copii „Apollo” contractul de locațiune a încăperilor nr. 1-11 cu suprafața totală de 240,3 m.p., situate pe adresa mun. Chișinău, bd. Mircea cel Bătrîn 26/3, lit. A, etajul 2 și s-a respins cererea de chemare în judecată înaintată de Asociația Obștească pentru Copii „Apollo” către Consiliul Municipal Chișinău privind încasarea cheltuielilor de judecată.

Pentru a hotărî astfel, instanța de apel a conchis că motivele invocate de apelant și-au găsit în parte reflectare de fapt în probele acumulate la materialele dosarului.

Totodată, a fost indicat că, prima instanță a elucidat pe deplin circumstanțele cauzei, iar o verificare suplimentară a acestora nu este necesară, însă a dat o apreciere eronată probelor administrate și a emis o hotărîre ilegală și neîntemeiată.

Considerînd ilegală decizia instanței de apel, la 22.03.2016, Consiliul Municipal Chișinău a contestat-o cu recurs, solicitînd admiterea recursului, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 08 decembrie 2015 cu menținerea în vigoare a hotărîrii Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 19 mai 2015.

În argumentarea recursului recurentul a invocat că, instanțele au ajuns la concluzii greșite, nu au elucidat și nu s-au expus asupra circumstanțelor esențiale ale pricinii, au aplicat eronat normele de drept material și procedural, fapt ce a dus la soluționarea greșită a pricinii.

La data de 17 iunie 2016, intimatul Asociația Obștească pentru Copii „Apollo” a depus referință la recursul înaintat de Consiliul Municipal Chișinău, solicitând declararea acestuia ca fiind inadmisibil.

Potrivit art. 440 alin. (2) CPC, recursul înaintat de Consiliul Municipal Chișinău a fost considerat admisibil și transmis spre examinare într-un complet din 5 judecători.

Potrivit art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Judecând recursul declarat împotriva deciziei date în instanța de apel și verificând, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de intimat, legalitatea deciziei atacate, Colegiul conchide că recursul declarat urmează să fie admis, pornind de la următoarele.

În conformitate cu art. 445 alin (1) lit. b) CPC, instanța, 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.

În conformitate cu art. 239 - 240 CPC, hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. La adoptarea hotărîrii, instanța judecătorească, în limitele pretențiilor invocate, apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii.

În acest sens, Colegiul atenționează că norma de drept indicată impune instanței de judecată exigențe privind studierea minuțioasă a situației de fapt a chestiunii supuse judecării și încadrarea corectă de drept.

Potrivit materialelor cauzei, reclamantul Asociația Obștească pentru Copii „Apollo” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului Municipal Chișinău prin care a solicitat instanței de judecată obligarea Consiliului Municipal Chișinău să emită decizia privind transmiterea AOC „Apollo” în locațiune a încăperilor 1-11 cu suprafața totală de 240,3 m.p., situate pe adresa mun. Chișinău, bd. Mircea cel Bătrîn 26/3, etajul 2 și să încheie contractul de locațiune a încăperilor în cauză pentru asigurarea activității sălii de sport, și încasarea cheltuielilor de judecată.

În rezultatul judecării cazului, instanța de fond a respins acțiunea ca fiind neîntemeiată, soluție ce a fost casată de instanța de apel care a emis o nouă hotărîre de admitere parțială a acțiunii, respingînd cererea de chemare de judecată doar în partea încasării cheltuielilor de judecată.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră hotărîrile instanțelor judecătorești ilegale, pornind de la următoarele.

La examinarea litigiului atât instanța de fond, cât și cea de apel au apreciat greșit probele și înscrisurile administrate la caz fapt care a condus la aplicarea

eronata a normelor de drept material, în consecință, au adoptat hotărâri neîntemeiate și ilegale.

Totodată, în speța dată sunt stabilite fapte suficiente pentru a da o soluție nouă de respingere a acțiunii Asociației Obștești pentru Copii „Apollo”.

Conform art. 666 Cod civil al RM, (1) contract este *acordul de voință* realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. (2) Contractului îi sînt aplicabile normele cu privire la actul juridic.

Conform art. 667 Cod civil al RM, (1) părțile contractante pot încheia în *mod liber*, în limitele normelor imperative de drept, contracte și pot stabili conținutul lor. Dacă, în scopul protecției intereselor prioritare ale societății sau ale unui individ, efectele unui contract depind de încuviințarea autorităților statului, limitările și condiționările trebuie reglementate prin lege. (2) Obligarea la încheierea unui contract *este interzisă*, cu excepția cazurilor cînd obligația de a contracta este prevăzută de prezentul cod, de lege sau dacă reiese dintr-o obligație asumată benevol.

Consideră Colegiul că, concluziile instanțelor în ceea ce ține de aprecierea disponibilității încheierii contractului de locațiune sunt greșite deoarece, Consiliul municipal Chișinău în calitate de proprietar are dreptul de dispoziției asupra bunurilor sale, or, conform art. 315 Cod civil a RM - (1) proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului. (2) Dreptul de proprietate este perpetuu.

Art. 14 al Legii nr. 436 din 28.12.2006 privind administrația publică locală, prevede că, consiliul local are drept de inițiativă și decide, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care țin de competența altor autorități publice.

Totodată, conform art. 77 alin. 2 al Legii nr. 436 din 28.12.2006, bunurile domeniului public al unității administrativ teritoriale pot fi date în administrare întreprinderilor municipale și instituțiilor publice, concesionate, date în arendă ori în locațiune, după caz, în temeiul deciziei consiliului local sau raional, în condițiile legii. Alin. 5 al aceluiași articol menționează că, înstrăinarea, concesionarea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unităților administrativ-teritoriale, se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

Respectiv, conchide Colegiul că, reieșind din reglementările Legii privind administrația publică locală, bunurile domeniului public pot fi date în locațiune doar prin intermediul *unei licitații publice*, organizate în condițiile legii.

La caz, stabilește Colegiul că, Consiliul municipal Chișinău în calitate de proprietar nu este în drept să dea în locațiune încăperile 1-11 cu suprafața totală de 240,3 m.p., situate pe adresa mun. Chișinău, bd. Mircea cel Bătrîn 26/3, etajul 2 încheind în acest sens contractul de locațiune a încăperilor în cauză, ori cazul Asociației Obștești pentru Copii „Apollo” nu reprezintă o excepție de la regula stabilită în lege.

Totodată, conchide Colegiul că, ca regulă generală, instanța de judecată nu poate interveni și nu poate impune încheierea unui contract, aceasta fiind o

prerogativă exclusivă a părților contactante, impusă de reglementări care au la bază acordul de voință și principiul libertății contractului.

Conform art. 904 alin. (2) Cod civil al RM, 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.

La caz, reține Colegiul că, principalul temei al Consiliului municipal Chișinău de respingere a cerințelor înaintate de Asociația obștească pentru copii „Apollo” este faptul că pe parcursul deținerii în locațiune a încăperilor care la moment le revendică intimatul, Asociația a acumulat mai multe datorii pe care refuză să le achite benevol. La data de 04.06.2014 de către recurent a fost întocmit Acordul adițional la contractul de locațiune a încăperilor prin care urmau a fi introduse modificări în conformitate cu legea bugetului pentru anul 2014, și stabilită un quantum nou al plății chiriei. Intimatul nu a dorit să încheie acordul respectiv. Nici pentru anul 2015 Asociația obștească pentru copii „Apollo” nu a dorit să încheie acordul respectiv. Aceste acorduri sunt părți ale contractului conform pct. 4.4 al contractului de locațiune.

Mai reține Colegiul că, la data de 13.05.2015, Consiliul municipal Chișinău a expediat în adresa Asociației obștească pentru copii „Apollo” notificarea nr. 04-120/1429/13, prin care a solicitat, printre altele și achitarea datoriilor și a penalităților aferente lor. Intimatul nu a reacționat în nici un fel la adresările proprietarului bunului, înaintând în judecată prezenta acțiune.

Totodată, menționează Colegiul că, la data de 03.02.2016, Consiliul municipal Chișinău a mai expediat în adresa Asociației obștești pentru copii „Apollo” o reclamație cu nr. 04-120/111, prin care a solicitat repetat, achitarea datoriilor și a penalităților aferente lor, ori în caz contrar actele vor fi înaintate în judecată pentru încasare forțată a datoriilor. La ultima reclamație, intimatul a răspuns prin scrisoarea nr. 04-23/16 din 16.02.2016, respingând ca fiind nefondate și ilicite pretențiile materiale invocate de recurent.

Având în vedere cele constatate și reieșind din materialele cauzei, conchide Colegiul că, intimatul (locatar) prin acțiunile/inacțiunile sale nu întrunește condițiile legii stabilite la alin. (2) al art. 904 din Codul civil al RM, nevalorificându-și în modul corespunzător dreptul prioritar la încheierea contractului pe un nou termen ca rezultat al expirării contractului de locațiune.

Din aceste considerente, Colegiul constată că, pretențiile Asociației Obștești pentru Copii „Apollo” privind obligarea Consiliului Municipal Chișinău să emită actul administrativ, obligarea încheierii contractului și încasarea cheltuielilor de judecată, sunt neîntemeiate.

În această ordine de idei, instanța de recurs conchide că instanțele judecătorești au apreciat greșit probele și înscrisurile administrate la caz, fapt care a condus la aplicarea eronată a normelor de drept material, în consecință, au adoptat hotărâri neîntemeiate și ilegale, deoarece, prin actele cauzei nu a fost demonstrată temeinicia acțiunii reclamantului-intimat.

Din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa decizia Curții

de Apel Chișinău din 08 decembrie 2015 și hotărîrea Judecătorei Centru, mun. Chișinău din 19 mai 2015 și de a adopta o hotărîre nouă de respingere a acțiunii Asociației Obștești pentru Copii „Apollo” împotriva Consiliului Municipal Chișinău privind obligarea Consiliului Municipal Chișinău să emită actul administrativ, obligarea încheierii contractului și încasarea cheltuielilor de judecată.

Ținînd cont de cele expuse, în baza art. 445 alin. (1) lit. b) din Codul de procedură civilă al RM, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

DECIDE:

Se admite recursul declarat de Consiliul Municipal Chișinău.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 08 decembrie 2015 și hotărîrea Judecătorei Centru, mun. Chișinău din 19 mai 2015 și se adoptă o hotărîre nouă după cum urmează.

Se respinge acțiunea Asociației Obștești pentru Copii „Apollo” împotriva Consiliului Municipal Chișinău privind obligarea Consiliului Municipal Chișinău să emită actul administrativ, obligarea încheierii contractului și încasarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței

Iulia Sîrcu

Judecători

Ion Druță

Nicolae Craiu

Mariana Pitic

Iuliana Oprea