

## DECIZIE

12 octombrie 2016

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței  
Judecătorii:Tatiana Vieru  
Valentina Clevadî  
Mariana Pitic  
Dumitru Mardari  
Oleg Sternioală

examinând recursul declarat de Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 53/435 COOP împotriva deciziei din 24 martie 2016 a Curții de Apel Chișinău, adoptată în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 53/435 COOP împotriva Consiliului mun. Chișinău, Nunu Svetlana, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău cu privire la anularea actului administrativ ca fiind ilegal, constatarea nulității actului juridic, radierea înscrierii din Registrul bunurilor imobile,

## c o n s t a t ă :

La data de 04 noiembrie 2013, Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 53/435 COOP (în continuare APLP nr. 53/435 COOP) a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului mun. Chișinău, Nunu Svetlana, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău solicitând anularea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 6/42-4 din 27 iunie 2013 ca fiind ilegală, constatarea nulității contractului de locațiune nr. 2/13/005 din 18 iulie 2013, radierea înscrierii din Registrul bunurilor imobile, prin care a fost înregistrat contractul de locațiune nr. 2/13/005 din 18 iulie 2013 încheiat cu Nunu Svetlana în baza deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 6/42-4 din 27 iunie 2013 „Cu privire la darea în locațiune a unor încăperi din str. Serghei Lazo, 36, lit. A (subsol, etajul 1) dnei Svetlana Nunu”.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că la 15 august 2013 a avut loc Adunarea generală a membrilor APLP nr. 53/435 COOP, la care s-a hotărât acceptarea amenajării încăperilor nr. 42 și nr. 43 situate în mun. Chișinău, str. S. Lazo, 36, pentru necesitățile administrației asociației și s-a propus lui Nunu Constantin și Nunu Svetlana să elibereze necondiționat încăperile auxiliare nr. 42 și nr. 43 pentru a avea posibilitate de a utiliza aceste încăperi în scopuri administrative ale conducerii asociației. Președintele Asociației este responsabil și împuternicit să întreprindă toate măsurile legale pentru executarea întrebării de pe ordinea de zi.

Menționează reclamantul că, în baza hotărârii Adunării generale a membrilor APLP nr. 53/435 COOP din 15 august 2013, privind folosința încăperilor nelocuibile auxiliare

nr.42 și nr. 43 (de uz comun), amplasate în blocul locativ situat pe str. Serghei Lazo, 36, mun. Chișinău, aflate în gestiunea și folosința APLP nr. 53/435 COOP, administrația asociației s-a adresat cu demers la Primăria mun. Chișinău solicitând acordul privind spargerea unei uși în subsolul blocului, pentru necesitățile intrării în subsol prin încăperea nr. 42, 43, care se află la etajul 1 (unu) din blocul locativ nr. 36 din str. S. Lazo, mun. Chișinău.

Indică reclamantul că, demersul asociației din 29 august 2013 a fost recepționat de către Direcția Generală Arhitectură Urbanism și Relații Funciare a Consiliul mun. Chișinău la data de 30 august 2013.

Prin scrisoarea nr. 21/1681-p din 10.09.2013 Direcția Generală Arhitectură Urbanism și Relații Funciare a Consiliul mun. Chișinău a informat Asociația despre faptul că demersul înaintat nu poate fi admis, deoarece conform datelor Oficiului Cadastral Teritorial mun. Chișinău, încăperile nr. nr. 42, 43, 63 (parter) și nr. 27 (subsol) sunt date în locațiune Svetlanei Nunu, în baza contractului de locațiune nr. 2/13/005 din 18 iulie 2013.

Sustine reclamantul că, în urma prezentării informației în privința contractului de locațiune nr. 2/13/005 din 18 iulie 2013, încheiat în mod ilegal și abuziv cu Nunu Svetlana, administrația APLP nr. 53/435 COOP la data de 11 septembrie 2013 a înaintat repetat cerere Direcției de Privatizare a Fondului de Locuințe. Cererea dată a fost recepționată de către Direcția de Privatizare a Fondului de Locuințe la data de 13.09.2013 și de către Vice-Primarul mun. Chișinău și la data de 12 septembrie 2013, însă pînă în prezent nici Direcția pentru Privatizare a Fondului de locuințe și nici Vice-Primarul mun. Chișinău nu au răspuns la solicitările APLP nr. 53/435 COOP.

Relevă reclamantul că, la data de 20 septembrie 2013, președintelui APLP nr. 53/435 COOP, de către Oficiul Cadastral Teritorial mun. Chișinău, i-au fost prezentate următoarele acte: decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 6/42-4 din 27 iunie 2013; contractul de locațiune nr. 2/13/005 din 18 iulie 2013, înregistrat în Registrul bunurilor imobile din 01.08.2013; actul de predare-primire a încăperilor nelocuibile date în chirie în baza contractului de locațiune nr. 2/13/005 din 18 iulie 2013; procura nr. 43/340 din 26 iulie 2013 eliberată de directorul adjunct al Direcției Generale Economie Reforme și Relații patrimoniale a Consiliului mun. Chișinău, prin care s-a împuternicit Nunu Svetlana să înregistreze la Oficiul Cadastral Teritorial mun. Chișinău contractul de locațiune nr. 2/13/005 din 18 iulie 2013.

Indică reclamantul că, la 03 octombrie 2013 administrația APLP nr. 53/435 COOP a înregistrat în cancelaria Consiliului mun. Chișinău cererea prealabilă privind contestarea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 6/42-4 din 27.06.2013 și a contractului de locațiune nr. 2/13/005 din 18.07.2013, însă pînă în prezent administrația APLP nr. 53/435 COOP nu a primit nici un răspuns la cererea prealabilă.

Menționează reclamantul că, nu este de acord cu decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 6/42-4 din 27.06.2013, deoarece aceasta este neîntemeiată și ilegală.

De asemenea, nu este de acord nici cu contractul de locațiune nr. 2/13/005 din 18 iulie 2013, care, în opinia asociației, a fost încheiat și înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 01 august 2013 ilegal.

Remarcă reclamantul că, în baza deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 6/43-2 din 24 februarie 2004 și a ordinului nr. 12/157-d din 14.11.2012 a Direcției Generale Locativ-Comunale și Amenajare a Consiliului mun. Chișinău, precum și a actului de transmitere-primire a fondului locativ în gestiune de la balanță din 15 noiembrie 2012,

înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 20.12.2012, blocul locativ cu nr. cadastral 0100520.124.01 a fost transmis în gestiunea economică APLP nr. 53/435 COOP.

Consideră reclamantul că, contractul de locațiune nr. 2/13/005 din 18.07.2013, încheiat cu Nunu Svetlana în baza deciziei Consiliul mun. Chișinău nr. 6/42-4 din 27.06.2013, flagrant lezează drepturile și încalcă interesele personale și colective a fiecărui membru a APLP nr. 53/435 COOP, care urma să efectueze amenajarea încăperilor auxiliare nr.42 și nr. 43 pentru necesitățile administrației APLP nr. 53/435 COOP, precum și de a le utiliza în scopuri administrative ale conducerii APLP nr. 53/435 COOP.

Afirmă reclamantul că, decizia contestată a fost emisă cu încălcări grave a legislației și anume prin faptul că dreptul de proprietate asupra blocului locativ amplasat pe str. Serghei Lazo, 36, mun. Chișinău îl deține Statul cu cota parte de 1,0. Deci, spațiile comune care au fost transmise în locațiune Svetlanei Nunu aparțin statului și cad sub incidența Legii privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr. 121-XVI din 04.05.207.

Consideră reclamantul că, există pericolul real de deposedare a bunurilor comune la care pretind membrii și conducerea APLP nr. 53/435 COOP și care au fost transmise în locațiune Svetlanei Nunu. Oricare act juridic de proprietate, referitor la un bun al domeniului public este lovit de nulitate absolută. Totodată, indică că nu a fost respectată procedura de transmitere a bunului în locațiune prin lipsa licitației de expunere a bunului.

Prin hotărîrea din 05 octombrie 2015 a judecătoriei Centru mun. Chișinău s-a respins acțiunea înaintată de APLP nr. 53/435 COOP împotriva Consiliului mun. Chișinău, Nunu Svetlana, intervenient accesoriu OCT Chișinău privind anularea actului administrativ ca fiind ilegal și constatarea nulității actului juridic.

Prin decizia din 24 martie 2016 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul depus de APLP nr. 53/435 COOP și s-a menținut hotărîrea din 05 octombrie 2015 a judecătoriei Centru mun. Chișinău.

La data de 13 iulie 2016, APLP nr. 53/435 COOP a declarat recurs împotriva deciziei din 24 martie 2016 a Curții de Apel Chișinău.

În motivarea recursului s-a invocat că hotărîrile instanțelor judecătorești sunt ilegale și neîntemeiate, deoarece nu au fost constatate și elucidate toate circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii, fiind aplicate eronat normele de drept material.

Menționează recurentul că, instanța de apel eronat a concluzionat asupra faptului că prevederile art.77 alin. (5) din Legea nr.436 din 28.12.2006 privind administrația publică locală, nu sînt aplicabile speței date, deoarece conform art. 77 alin. (3) și alin. (5) din prezenta Lege, bunurile domeniului privat al unității administrativ-teritoriale pot fi înstrăinate, date în administrare, în arendă ori în locațiune, în condițiile legii. Înstrăinarea, concesiunea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

Deci, art.77 alin.(5) al Legii nr.436 din 28.12.2006 privind administrația publică locală, prevede drept excepția de la norma dată, doar în cazurile în care această excepție este expres prevăzută de lege. Or, Regulamentul aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr.4/11 din 26.09.2013, în temeiul art. 2 al Legii nr.780 din 27.12.2001 privind

actele legislative nu reprezintă un act legislativ, ci un act administrativ, care în temeiul art. 3 și art. 5 din Legea nr. 317 din 18.07.2003 privind actele normative ale Guvernului și ale altor autorități ale administrației publice centrale și locale, urmează să corespundă legii și nu poate să contravină scopului, principiilor și dispozițiilor actului legislativ.

Declară recurentul că, instanțele de judecată nu au elucidat pe deplin toate circumstanțele pricinii și au dat o calificare greșită raportului material litigios, fapt care a dus la soluționarea greșită a acestuia. Procedura licitării dreptului de locațiune urma să fie petrecută în conformitate cu Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului RM nr.136 din 10.02.2009, care stabilește că organizarea și desfășurarea licitației este condiționată de prioritatea prețului maxim propus. Or, Consiliul mun. Chișinău trebuia să asigure accesul liber și egalitatea tuturor doritorilor de a obține dreptul de locațiune asupra încăperilor menționate în decizia contestată.

Precizează recurentul că, la materialele dosarului lipsește un careva înscris care ar certifica faptul desfășurării licitației privind darea în locațiune a încăperilor nelocative nr. nr. 42, 43, 62 și nr. 27 (subsol) de pe str. S. Lazo 36, mun. Chișinău. Mai mult ca atât, blocul locativ, inclusiv încăperile menționate supra, din data de 15.11.2012 se află în gestiunea economică a APLP nr. 53/435 COOP, conform informației din Registrul bunurilor imobile.

Menționează recurentul că, conform prevederilor pct. 3.1 din Regulamentul gestionării clădirilor, construcțiilor și încăperilor cu altă destinație decât cea locativă-proprietate municipală, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr.4/11 din 26.09.2003, încăperile sunt date în locațiune prin intermediul licitațiilor pentru obținerea dreptului de închiriere cu statut nelocuibil sau pe baza condițiilor generale. Or, conform pct. 3.1.2 al Regulamentului menționat, modul de dare în locațiune a încăperilor pe baza principiilor generale se efectuează în baza acordurilor părților și a prezentului regulament. Transmiterea în locațiune se efectuează cu acordul vecinilor sau a conducerii APLP. În speță, la adoptarea hotărârii/deciziei instanțele de judecată au dat o apreciere eronată prevederilor art.77 alin. (3) și (5) al Legii nr.436 din 28.12.2006 și pct. 3.1 din Regulamentul gestionării clădirilor, construcțiilor și încăperilor cu altă destinație decât cea locativă-proprietate municipală, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr.4/11 din 26.09.2003.

Opinează recurentul că, la examinarea pricinii, instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată și anume art. 17 din Legea nr.121 din 04.05.2007 privind administrarea și deetanizarea proprietății publice și art. 23 al Hotărârii Guvernului nr.483 din 29.03.2008, conform cărora fondurile fixe și alte active pe termen lung neutilizate de instituțiile publice, de întreprinderile de stat/municipale și de societățile comerciale cu capital integral sau majoritar public pot fi date în locațiune cu acordul prealabil al autorității administrației publice centrale sau locale, care va decide asupra modului de selectare a locatarului, în conformitate cu legislația. Autoritatea abilitată poate accepta darea bunurilor neutilizate în locațiune prin negocieri directe, atunci când închirierea lor nu a fost solicitată la o licitație, când cheltuielile de organizare a licitațiilor nu sunt justificate, nu sunt acoperite de chiria pe 6 luni.

Relatează recurentul că, instanța de apel nu a apreciat circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii și anume faptul că, Consiliul mun. Chișinău, la adoptarea actului administrativ, a ignorat prevederile art. 9 alin.(2) din Legea nr. 317 din 18.07.2003 privind actele normative ale Guvernului și ale altor autorități ale

administrației publice centrale și locale, care stipulează că, actele normative ale autorităților administrației publice centrale și locale trebuie să corespundă întocmai prevederilor constituționale, legilor, precum și hotărârilor și ordonanțelor Guvernului. Or, art. 26 alin.(1) lit. c) din Legea contenciosului administrativ nr.793 din 10.02.2000, prevede că actul administrativ poate fi anulat în tot sau în parte, în cazul în care este ilegal ca fiind emis cu încălcarea procedurii stabilite.

Mai indică recurentul că, instanța de apel a interpretat în mod arbitrar probele, fapt manifestat prin omisiunea de a constata că APLP nr. 53/435 COOP deține în gestiune economică blocul locativ din str. Serghei Lazo, 36, mun. Chișinău, confirmat prin actul de transmitere - primire f/nr. din 15.11.2012 și înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 20.12.2012, prin care APLP nr. 53/435 COOP a primit la balanță blocul locativ de pe str. Serghei Lazo 36, mun. Chișinău, inclusiv încăperile locative (apartamente), precum și încăperile nelocative: scări, lifturi, subsol, locuri comune, încăperi nelocative-auxiliare, care pînă în prezent sunt gestionate și întreținute din mijloacele APLP 53/435 COOP. Astfel, anularea actului administrativ inițial - decizia Consiliului mun. Chișinău atrage după sine și anularea actului juridic încheiat ulterior - contractul de locațiune.

Conform art. 434 Cod de procedură civilă, recursul împotriva deciziei se depune în termen de 2 luni de la data comunicării deciziei integrale.

Decizia Curții de Apel Chișinău a fost pronunțată la 24 martie 2016. Conform materialelor pricinii, decizia instanței de apel a fost expediată recurentului la data de 20 iunie 2016, însă date despre recepționarea acesteia lipsesc. Recursul declarat la data de 13 iulie 2016 se consideră a fi declarat în termen.

Verificând legalitatea și temeinicia deciziei instanței de apel, coroborat normelor de drept material aplicabile raportului juridic litigios, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat, care urmează a fi admis cu casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe și pronunțarea unei noi hotărâri de admitere parțială a acțiunii.

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 hotărârea primei instanțe, pronunțînd o nouă hotărâre.

Materialele pricinii atestă că APLP nr. 53/435 COOP înaintînd prezenta acțiune în instanța de judecată a solicitat anularea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 6/42-4 din 27 iunie 2013 ca fiind ilegală, constatarea nulității contractului de locațiune nr. 2/13/005 din 18 iulie 2013, radierea înscrierii din Registrul bunurilor imobile.

Judecînd pricina, Judecătoria Centru mun. Chișinău, prin hotărârea din 05 octombrie 2015 a respins acțiunea înaintată de APLP nr. 53/435 COOP împotriva Consiliului mun. Chișinău, Nunu Svetlana, intervenient accesoriu OCT Chișinău privind anularea actului administrativ ca fiind ilegal și constatarea nulității actului juridic, soluție menținută și de către Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 24 martie 2016.

Instanța de recurs constată că concluziile instanțelor de judecată și soluția dată în sensul respingerii acțiunii sunt incorecte, fapt ce rezultă din aprecierea eronată a materialului probator propus de părți în raport cu prevederile legale aplicabile raportului juridic în litigiu.

În conformitate cu art. 26 alin. (1) din Legii contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000, actul administrativ contestat poate fi anulat, în tot sau în parte, în cazul în care: a) este ilegal în fond ca fiind emis contrar prevederilor legii; c) este ilegal ca fiind emis cu încălcarea procedurii stabilite.

Analizând legalitatea actului administrativ contestat în raport cu circumstanțele faptice ale pricinii și actele anexate la materialele dosarului, Colegiul reține că prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 6/43-2 din 24 februarie 2004, ordinul nr. 12/157-d din 14.11.2012 a Direcției generale locativ-comunală și amenajare a Consiliului mun. Chișinău și a Actului de transmitere-primire a fondului locativ, APLP nr. 53/435 COOP a primit, la data de 15.11.2012, la balanța sa blocul locativ, cu nr. cadastral 0100520.124.01 din str. Serghei Lazo, 36, mun. Chișinău, inclusiv încăperile locative (apartamente), precum și încăperile nelocative, încăperi nelocative-auxiliare, înregistrate în Registrul bunurilor imobile la data de 20.12.2012, care pînă în prezent sunt gestionate și întreținute din mijloacele APLP nr. 53/435 COOP.

Prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 6/42-4 din 27 iunie 2013, în beneficiul Svetlanei Nunu a fost transmis în locațiune pe un termen de 3 ani, încăperile cu altă destinație decît cea locativă cu suprafața de 65,4 m<sup>2</sup> din mun. Chișinău, str. Serghei Lazo, 36, lit. A (subsol, etajul 1), pentru necesități gospodărești. (vol. I, f.d. 8).

La data de 18 iulie 2013 între Consiliului mun. Chișinău și Svetlana Nunu a fost încheiat contractul de locațiune nr. 2/13/005 asupra încăperilor nr. nr. 42, 43, 62 – etajul 1 și nr. 27- subsol, cu suprafața totală de 65,4 m<sup>2</sup> din mun. Chișinău, str. Serghei Lazo, 36, lit. A, pentru necesități gospodărești. (vol. I, f.d. 19).

Prin procura nr. 43/340 din 26 iulie 2013, Direcția generală economie, reforme și relații patrimoniale a Consiliului mun. Chișinău a împuternicit-o pe Svetlana Nunu cu dreptul de a înregistra la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău contractul de locațiune nr. 2/13/005 din 18.07.2013, drept înregistrat la data de 01.08.2013, fapt confirmat prin copia extrasului din Registrul bunurilor imobile.

La data de 15 august 2013 a avut loc Adunarea generală a membrilor APLP nr. 53/435 COOP, la care s-a hotărît de a accepta amenajarea încăperilor auxiliare nr. 42, și nr. 43 din str. Serghei Lazo, 36, mun. Chișinău, pentru necesitățile administrației Asociației, cu eliberarea lui Constantin Nunu și a Svetlanei Nunu din încăperile auxiliare menționate supra pentru a avea posibilitate de a utiliza aceste încăperi în scopuri administrative ale conducerii APLP nr. 53/435 COOP.

Prin răspunsul nr. 21/1681-p din 10.09.2013 Direcția Generală Arhitectură Urbanism și Relații Funciare a Consiliul mun. Chișinău a informat Asociația despre faptul că cererea înaintată nu poate fi admisă, deoarece conform datelor Oficiului Cadastral Teritorial mun. Chișinău, încăperile nr. nr. 42, 43, 63 (parter) și nr. 27 (subsol) sunt date în locațiune Svetlanei Nunu, în baza contractului de locațiune nr. 2/13/005 din 18 iulie 2013.

Nefiind de acord cu răspunsul respectiv, APLP 53/435 COOP a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului mun. Chișinău, intervenient accesoriu Nunu Svetlana și OCT mun. Chișinău, privind recunoașterea ilegalității deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 6/42-4 din 27 iunie 2013 și a contractului de locațiune nr. 2/13/005 din 18 iulie 2013.

Conform art. 77 alin. (2), (3) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, 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. Bunurile domeniului privat al unității administrative teritoriale pot fi înstrăinate, date în administrare, în arendă ori în locațiune, în condițiile legii.

Prevederile art. 77 alin. (5) al aceleiași Legi, statuează că, înstrăinarea, concesionarea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

Din analiza textului de lege menționat rezultă că, înstrăinarea, concesionarea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

Astfel, avînd la bază dispozițiile enunțate supra, instanța de recurs constată drept ilegală decizia Consiliului mun. Chișinău 6/42-4 din 27 iunie 2013 „Cu privire la darea în locațiune a unor încăperi din str. Serghei Lazo, 36 lit. A (subsol, etajul 1) dnei Svetlana Nunu”, fiind evident că nu a fost respectată procedura de locațiune a încăperii respective, or prevederile legale expres prevăd că concesionarea, arendarea și locațiunea bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale se fac prin licitație publică.

Este de remarcat că, modul de înstrăinare, concesionare, dare în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale care se fac prin licitație publică este stabilit de Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere nr.136 din 10.02.2009, care prevede că organizarea și desfășurarea licitației este condiționată de prioritatea prețului maxim propus.

Din prevederile art. 4 lit. b) al Regulamentului menționat supra rezultă că, decizia privind expunerea la licitație a bunurilor este luată de organele abilitate cu aceste atribuții prin lege, și anume, în privința proprietății unităților administrativ-teritoriale decizia este luată de către autoritățile administrației publice ale unităților administrativ-teritoriale.

Deci, din sensul și conținutul legal precitat, se impune concluzia că, în cazul în care va fi stabilit că bunul solicitat de reclamant urmează a fi înstrăinat, concesionat, dat în arendă ori în locațiune numai prin licitație publică, această decizie va fi luată numai de către organele abilitate cu aceste atribuții prin lege.

În atare circumstanțe, Colegiul reține că la materialele dosarului lipsește un careva înscris care ar confirma faptul desfășurării de către Consiliul mun. Chișinău a licitației privind darea în locațiune a încăperilor nelocative nr. nr. 42, 43, 62 și nr. 27 (subsol) de pe str. Serghei Lazo 36, mun. Chișinău.

Astfel, decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 6/42-4 din 27 iunie 2013 „Cu privire la darea în locațiune a unor încăperi din str. Serghei Lazo, 36, lit. A (subsol, etajul 1) dnei Svetlanei Nunu”, a fost adoptată în contradicție cu prevederile legale menționate supra care prevăd că, arendarea bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale se face prin licitație publică.

Ori, organizarea licitației, presupune liberul acces și egalitatea tuturor doritorilor de a obține dreptul la arendarea bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale.

În susținerea concluziei sale instanța de recurs face referire și la prevederile pct. 3.1. al Regulamentului gestionării clădirilor, construcțiilor și încăperilor cu altă destinație decît cea locativă –proprietate municipală, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 4/11 din 26 septembrie 2003, care stabilește că, modul de dare în locațiune a încăperilor pe baza principiilor generale se efectuează în baza acordurilor părților și în baza prezentului Regulament. Se acordă prioritate cetățenilor care domiciliază în blocul sau care sînt în vecinătate cu încăperea propusă în locațiune.

Transmiterea în locațiune se efectuează cu acordul vecinilor sau al conducerii APLP. În cazul în care încăperile propuse pentru a fi date în locațiune prin licitație n-au fost solicitate din diferite motive și n-au avut loc negocieri directe pot fi propuse în locațiune pe baza principiilor generale.

La caz, se impune concluzia că, Consiliul mun. Chișinău prin emiterea deciziei nr. 6/42-4 din 27 iunie 2013 a încălcat dreptul APLP nr. 53/435 COOP de a participa la licitație publică.

Colegiul apreciază ca fiind neîntemeiată și poziția instanței de apel privind legalitatea deciziei 6/42-4 din 27 iunie 2013 emis de Consiliul mun. Chișinău, rezultată din examinarea insuficientă a materialelor pricinii și aplicarea eronată a normelor de drept material.

Conform art. 24 alin. (3) al Legii contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000, la examinarea în instanța de contencios administrativ a cererii în anulare, sarcina probațiunii este pusă pe seama pârîtului.

În contradictoriu cu norma menționată, instanța de recurs constată că Consiliul mun. Chișinău nu a prezentat nici o probă pertinentă în vederea stabilirii faptului desfășurării licitației privind darea în locațiune a încăperilor situate în mun. Chișinău, str. Serghei Lazo, 36, lit. A (subsol și etajul 1), precum și nu a anexat nici o confirmare care ar demonstra că spațiile nelocative acordate în locațiune prin contractul nr. 2/12/005 din 18.07.2013 nu au fost solicitate și de către alte persoane, din care considerente ar fi purces la negocieri directe pentru acordarea în locațiune a încăperilor nr. nr. 42, 43, 62, 27-subsol din blocul locativ situat în mun. Chișinău, str. Serghei Lazo, 36.

Tot aici este de menționat că, Consiliul municipal Chișinău urma să dovedească că organizarea licitației ar fi fost costisitoare și nu acoperă chiria pentru 6 luni, fapt ce a permis darea în locațiune a încăperilor prin negocieri directe, acțiuni întreprinse în corespundere cu Regulamentul gestionării clădirilor, construcțiilor și încăperilor cu altă destinație decât cea locativă.

Însă, pârîtul nu și-a executat sarcina probației și nu a demonstrat corectitudinea acțiunilor întreprinse și respectiv legalitatea actului administrativ adoptat.

Din aceste considerente, este nejustificat argumentul instanței de apel precum că darea în locațiune a unor încăperi din str. Serghei Lazo, 36, lit. A (subsol, etajul 1) dnei Svetlanei Nunu, în baza deciziei Consiliului mun. Chișinău 6/42-4 din 27 iunie 2013 s-a realizat conform exigențelor legale.

În concluzie, Colegiul conchide asupra anulării deciziei Consiliului mun. Chișinău 6/42-4 din 27 iunie 2013 „Cu privire la darea în locațiune a unor încăperi din str. Serghei Lazo, 36 lit. A (subsol, etajul 1) dnei Svetlana Nunu” ca fiind emisă cu încălcarea normelor de drept material ce reglementează direct respectarea procedurii de licitație publică.

Prin urmare, anularea actului administrativ ce a stat a baza transmiterii în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale a încăperilor din litigiu atrage după sine și nulitatea actului subsecvent, adică a contractului de locațiune nr. 2/13/005 din 18 iulie 2013, fiind încheiat contrar normelor imperative.

Referitor la argumentul Svetlanei Nunu precum că prin expunerea la licitație a încăperilor în litigiu îi va fi încălcat dreptul de proprietate, Colegiul îl consideră declarativ și neîntemeiat, deoarece încăperile transmise în locațiune – nr. 42, 43, 27 nu aparțin cu drept de proprietate Svetlanei Nunu, ci se află în vecinătate și respectiv nu atentează la dreptul de proprietate a Svetlanei Nunu.

Referitor la încăperea cu nr. 62, Colegiul remarcă că chiar și în cazul în care locatarul ar fi fost o altă persoană decât Nunu Svetlana, ultima dispune de suficiente pîrghii legale, prevăzute de normele materiale civile, pentru a-și asigura folosința imobilului său.

De asemenea, Colegiul relevă că în cererea de chemare în judecată reclamantul a solicitat și radierea înscrierii din Registrul bunurilor imobile, prin care a fost înregistrat contractul de locațiune nr. 2/13/005 din 18 iulie 2013 încheiat cu Nunu Svetlana în baza deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 6/42-4 din 27 iunie 2013 „Cu privire la darea în locațiune a unor încăperi din str. Serghei Lazo, 36, lit. A (subsol, etajul 1) dnei Svetlana Nunu”.

Colegiul va respinge cerința dată ca fiind neîntemeiată, deoarece mai întîti reclamantul urmează să înainteze o astfel de cerință către Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău în procedură extrajudiciară și doar apoi, în cazul în care solicitarea sa nu va fi admisă, să conteste acest refuz în instanța de judecată.

Sub aspectul celor relatate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că argumentele aduse de APLP nr. 53/435 COOP și-au găsit confirmare în cadrul examinării prezentului recurs, din care considerent acestea urmează a fi admis cu casarea deciziei din 24 martie 2016 a Curții de Apel Chișinău și a hotărîrii din 05 octombrie 2015 a judecătoreiei Centru mun. Chișinău și cu pronunțarea unei noi hotărîri prin care se admite parțial acțiunea Asociației Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 53/435 COOP, se anulează decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 6/42-4 din 27 iunie 2013 „Cu privire la darea în locațiune a unor încăperi din str. Serghei Lazo, 36, lit. A (subsol, etajul 1) dnei Svetlana Nunu”, se constată nulitatea contractului de locațiune nr. 2/13/005 din 18 iulie 2013 încheiat între Consiliul mun. Chișinău și Nunu Svetlana și se respinge cerința Asociației Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 53/435 COOP împotriva Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău privind radierea înscrierii din Registrul bunurilor imobile, prin care a fost înregistrat contractul de locațiune nr. 2/13/005 din 18 iulie 2013 încheiat cu Nunu Svetlana în baza deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 6/42-4 din 27 iunie 2013 „Cu privire la darea în locațiune a unor încăperi din str. Serghei Lazo, 36, lit. A (subsol, etajul 1) dnei Svetlana Nunu”.

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

#### d e c i d e :

Se admite recursul declarat de Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 53/435 COOP.

Se casează decizia din 24 martie 2016 a Curții de Apel Chișinău și hotărîrea din 05 octombrie 2015 a judecătoreiei Centru mun. Chișinău, adoptate în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 53/435 COOP împotriva Consiliului mun. Chișinău, Nunu Svetlana, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău cu privire la anularea actului administrativ ca fiind ilegal, constatarea nulității actului juridic, radierea înscrierii din Registrul bunurilor imobile și se emite o nouă hotărîre, prin care:

Se admite parțial acțiunea Asociației Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 53/435 COOP împotriva Consiliului mun. Chișinău, Nunu Svetlana, intervenient

accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Chişinău cu privire la anularea actului administrativ ca fiind ilegal, constatarea nulităţii actului juridic, radierea înscrierii din Registrul bunurilor imobile.

Se anulează decizia Consiliului mun. Chişinău nr. 6/42-4 din 27 iunie 2013 „Cu privire la darea în locaţiune a unor încăperi din str. Serghei Lazo, 36, lit. A (subsol, etajul 1) dnei Svetlana Nunu” şi se constată nulitatea contractului de locaţiune nr. 2/13/005 din 18 iulie 2013 încheiat între Consiliul mun. Chişinău şi Nunu Svetlana.

Se respinge cerinţa Asociaţiei Proprietarilor de Locuinţe Privatizate nr. 53/435 COOP împotriva Oficiului Cadastral Teritorial Chişinău privind radierea înscrierii din Registrul bunurilor imobile, prin care a fost înregistrat contractul de locaţiune nr. 2/13/005 din 18 iulie 2013 încheiat cu Nunu Svetlana în baza deciziei Consiliului mun. Chişinău nr. 6/42-4 din 27 iunie 2013 „Cu privire la darea în locaţiune a unor încăperi din str. Serghei Lazo, 36, lit. A (subsol, etajul 1) dnei Svetlana Nunu”.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Preşedintele şedinţei

Tatiana Vieru

Judecătorii:

Valentina Clevadî

Mariana Pitic

Dumitru Mardari

Oleg Sternioală