

prima instanță: A. Gafton  
instanța de apel: V. Pruteanu, A. Gavrilița, L. Popova

dosarul nr. 3ra-92/17

## DECIZIE

01 martie 2017

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței,  
judecători

Valentina Clevadî  
Iuliana Oprea, Galina Stratulat  
Ion Druță, Dumitru Mardari

examinând recursul declarat de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu Friptuleac Iurie privind contestarea actului administrativ,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 16 noiembrie 2016, prin care s-a admis apelul declarat de Consiliul municipal Chișinău, s-a casat hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 18 februarie 2016 și s-a emis o nouă hotărâre de respingere a acțiunii,

### c o n s t a t ă

La 14 august 2015, Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu Friptuleac Iurie privind contestarea actului administrativ.

În motivarea acțiunii s-a indicat că, Consiliul municipal Chișinău prin decizia nr. 3/45-61 din 19.05.2015 a transmis în locațiune lui Friptuleac Iurie pe un termen de 3 ani, încăperea (subsol) cu suprafața de 26,4 m.p. din str. Mihail Kogălniceanu nr. 9 lit. A 01 (subsol).

Oficiul Teritorial Chișinău, în conformitate cu art. 64 din Legea nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, a efectuat controlul sub aspectul legalității deciziei menționate și consideră că, aceasta a fost adoptată cu încălcarea prevederilor legislației în vigoare.

Prin notificarea nr. 1304/OT4-1267 din 24.06.2015, Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a solicitat Consiliului municipal Chișinău abrogarea deciziei nr. 3/45-61 din 19.05.2015, ca fiind emisă contrar legislației.

Menționează reclamantul că, în rezultat, respectând prevederile art. 68 alin. (2) și (3) din Legea nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, a înaintat acțiunea în judecată.

Astfel, indică că, Consiliul municipal Chișinău la adoptarea deciziei nr. 3/45-61 din 19.05.2015 cu privire la darea în locațiune a unor încăperi din str. Mihail Kogălniceanu nr. 9 lit. A 01 (subsol) lui Friptuleac Iurie, nu a ținut cont de prevederile legale ale art. 77 alin. (2), (3), (5) al Legii nr. 436-XVI din 28.12.2006 privind administrația publică locală care prevede că, 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.

Mai indică că, conform prevederilor pct. 23 din hotărârea Guvernului nr. 483 din 29 martie 2008, pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate, 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).

Procedura licitării dreptului de locațiune urma a fi petrecută în conformitate cu Regulamentul privind licitațiile cu strigare și reducere, aprobat prin hotărârea Guvernului nr. 136 din 10.02.2009, care stabilește că, organizarea și desfășurarea licitației este condiționată de asigurarea liberului acces la licitație și a drepturilor egale pentru toți participanții, cu excepția celor lipsiți de acest drept și prioritatea prețului maxim propus.

Relatează că, Consiliul municipal Chișinău respectând prevederile legale, urma să asigure accesul liber și egalitatea tuturor doritorilor de a obține dreptul la locațiune asupra încăperii menționate în decizia contestată.

Solicită, anularea deciziei Consiliul municipal Chișinău nr. 3/45-61 din 19.05.2015 cu privire la darea în locațiune a unor încăperi din str. Mihail Kogălniceanu nr. 9, lit. A 01 (subsol), lui Friptuleac Iurie.

Prin hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 18 februarie 2016 cererea de chemare în judecată a fost admisă integral, fiind anulată decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/45-61 din 19.05.2015 cu privire la darea în locațiune a unor încăperi din str. Mihail Kogălniceanu nr. 9, lit. A 01 (subsol), lui Friptuleac Iurie, ca fiind ilegală.

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, la 06.05.2016 Consiliul municipal Chișinău a contestat-o cu apel.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 05 octombrie 2016 apelantul Consiliul municipal Chișinău, a fost repus în termenul de declarare a apelului.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 16 noiembrie 2016, s-a admis apelul declarat de Consiliul municipal Chișinău, s-a casat hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 18 februarie 2016 și s-a emis o nouă hotărâre, prin care s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată.

La 19 decembrie 2016, cu respectarea termenului prevăzut de art. 434 CPC, Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a declarat recurs, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În susținerea recursului s-a invocat încălcarea și aplicarea eronată a normelor de drept material.

Consideră recurentul neîntemeiată argumentarea instanței de apel, deoarece oficiul nu invocă faptul că Consiliul municipal Chișinău nu este organul competent de a lua decizii în administrarea bunurilor proprietate a unității administrativ teritoriale, ci invocă faptul că decizia acestuia urma să fie adoptată în condițiile legii.

Relevă că instanța de apel a ignorat prevederile art. 77 alin. (5) al Legii nr. 436 din 28.12.2006 privind administrația publică locală, reținând greșit prevederile Regulamentului gestionării clădirilor, construcțiilor și încăperilor cu altă destinație decât cea locativă - proprietate municipală, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 4/11 din 26.09.2003, care a fost abrogat odată cu adoptarea noului Regulament prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/55 din 23.12.2014.

A mai indicat recurentul că, prin Recomandarea nr. 77 din 18.05.2015 a Curții Supreme de Justiție, se explică faptul că, tranzacțiile legate de înstrăinare, concesionare, cât și de darea în arendă ori în locațiune, a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale poartă un caracter oneros, deoarece urmează a fi încheiate ca urmare a expunerii acestora la licitație. Aceeași Recomandare relevă că se poate trece la negocieri directe privind locațiunea bunurilor neutilizate doar în privința acelor bunuri care, deja au fost expuse la licitație și ca urmare, nu au fost solicitate.

Verificând în limitele invocate în recurs legalitatea hotărârii atacate, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, a casa decizia instanței de apel și a menține hotărârea primei instanțe, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin.(1) lit. f) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

Instanța de recurs constată că, la 14 august 2015 Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat s-a adresat cu prezenta cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu Friptuleac Iurie solicitând anularea deciziei Consiliul municipal Chișinău nr. 3/45-61 din 19.05.2015 cu privire la darea în locațiune a unor încăperi din str. Mihail Kogălniceanu nr. 9, lit. A 01 (subsol), lui Friptuleac Iurie.

Fiind investită cu judecarea pricinii în cauză, prima instanță a ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii formulate, anulând actul administrativ contestat.

Judecând apelul declarat de către Consiliul municipal Chișinău, Curtea de Apel Chișinău a considerat drept neîntemeiată și ilegală hotărârea primei instanțe, ajungând la concluzia de a emite o nouă hotărâre de respingere a acțiunii, reținând că, Consiliul municipal Chișinău era în drept să decidă darea în arendă a încăperii litigioase prin negocieri directe, iar decizia contestată a fost emisă conform legii, de către organul competent și conform procedurii stabilite.

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, judecând temeiurile invocate în cererea de recurs prin prisma legislației în vigoare ce guvernează raportul juridic litigios și a circumstanțelor stabilite, consideră concluzia instanței de apel greșită, rezultată din interpretarea eronată a normele de drept material, ceea ce în conformitate cu prevederile art. 432 alin. (2) lit. c) CPC constituie temei de casare a hotărârii judecătorești.

În conformitate cu art. 26 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ nr. 793-XIV din 10.02.2000, actul administrativ contestat poate fi anulat, în tot sau în parte, în cazul în care: este ilegal în fond ca fiind emis contrar prevederilor legii; este ilegal ca fiind emis cu încălcarea competenței; este ilegal ca fiind emis cu încălcarea procedurii stabilite.

Din materialele cauzei urmează că, prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/45-61 din 19.05.2015 cu privire la darea în locațiune a unor încăperi din str. Mihail Kogălniceanu nr. 9, lit. A 01 (subsol), lui Friptuleac Iurie, având în vedere cererea ultimului, nota informativă a Direcției generale economie, reforme și relații patrimoniale nr. 02-09/1200 din 03.08.2011, în conformitate cu Regulamentul gestionării clădirilor, construcțiilor și încăperilor cu altă destinație decât cea locativă – proprietate municipală, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/55 din 23.12.2014, precum și în temeiul art. 875 Cod civil, art. 14 alin. (2), lit. c), art. 77 alin. (2) și art. 19 alin. (4) din Legea nr. 436 din 28.12.2006 privind administrația publică locală, Consiliul municipal Chișinău a decis de a da în locațiune, pe un termen de trei ani, lui Friptuleac Iurie, încăperea nelocativă cu

suprafața de 26, 4 m.p. din str. Mihail Kogălniceanu 9 lit. A 01 (subsol), având destinația de încăpere auxiliară.

Conform art. 68 alin. (1) din Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28.12.2006, în cazul în care consideră că un act emis de autoritatea administrației publice locale este ilegal, oficiul teritorial al Cancelariei de Stat notifică autoritățile locale emitente ilegalitatea actului controlat, cerând modificarea sau abrogarea lui totală sau parțială.

Declanșând procedura controlului de legalitate a deciziei contestate, Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, la 24.06.2015 prin notificarea nr. 1304/OT4-1267 a solicitat Consiliului municipal Chișinău abrogarea în termen de 30 zile a deciziei menționate, din motivul emiterii acesteia cu încălcarea prevederilor legale.

Astfel, reieșind din prevederile art. 77 alin. (2) și (3) din Legea privind administrația publică locală 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. Bunurile domeniului privat al unității administrativ-teritoriale pot fi înstrăinate, date în administrare, în arendă ori în locațiune, în condițiile legii.

În accepțiunea alin. (5) al aceluiași articol, 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.

Conform pct. 23 din Regulamentul cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate, aprobat prin hotărârea Guvernului nr. 483 din 29.03.2008, 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), precum și în alte cazuri.

Totodată, procedura licitării dreptului de locațiune urmează a fi petrecută în conformitate cu Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin hotărârea Guvernului nr. 136 din 10.02.2009, care stabilește că, organizarea și desfășurarea licitației este condiționată de asigurarea liberului acces la licitație și a drepturilor egale pentru toți participanții, cu excepția celor lipsiți de acest drept, prioritatea prețului maxim propus și informarea publicului asupra rezultatelor licitațiilor.

În opinia Colegiului, prima instanță, coroborând prevederile legale nominalizate la circumstanțele cauzei, corect a concluzionat că, Consiliul municipal Chișinău la adoptarea deciziei nr. 3/45-61 din 19.05.2015 cu privire la darea în locațiune a unor

încăperi din str. Mihail Kogălniceanu nr. 9 lit. A 01 (subsol), lui Iurie Friptuleac, nu a ținut cont de prevederile sus-menționate, transmițând în locațiune încăperea litigioasă fără petrecerea licitației condiționată de prioritatea prețului maxim propus.

Or, Consiliul municipal Chișinău, respectând prevederile legale, urma să asigure accesul liber și egalitatea tuturor doritorilor de a obține dreptul la locațiune asupra încăperii menționate în decizia contestată.

Sub acest aspect decade argumentul instanței de apel precum că, în vederea solicitării încăperii din subsol a fost înregistrată doar cererea lui Iurie Friptuleac, iar Consiliul municipal Chișinău urma să decidă darea în arendă a încăperii prin negocieri directe.

În acest context, instanța de recurs reiterează că, după cum se observă din dispoziția art. 77 alin. (5) din Legea privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006, tranzacțiile legate de înstrăinare, concesiune, cât și de darea în arendă ori în locațiune, a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale, poartă un caracter oneros, deoarece urmează a fi încheiate ca urmare a expunerii acestora la licitație, condiție obligatorie impusă de această normă, având în vedere că organizarea și desfășurarea unei licitații, după reguli speciale, întotdeauna urmărește scopul obținerii, în final, a prețului maximal propus.

În felul acesta, Colegiul consideră că prima instanță corect a aplicat prevederile legale și în mod just a ajuns la concluzia admiterii acțiunii, anulând actul administrativ ca fiind ilegal și emis cu încălcarea procedurii stabilite.

Drept consecință, se constată că concluziile instanței de apel sunt greșite, iar soluția pronunțată neîntemeiată, reieșind din faptul aprecierii incorecte a probelor și interpretării eronate a prevederilor legii.

Reieșind din cele menționate și având în vedere că circumstanțele pricinii au fost constatate de prima instanță, care a examinat pricina sub toate aspectele, a verificat și a apreciat corect probele prezentate, aplicând corect normele de drept material și procedural, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de către Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, a casa decizia instanței de apel și a menține hotărârea primei instanțe.

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

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de către Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 16 noiembrie 2016 și se menține hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 18 februarie 2016, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu Friptuleac Iurie privind contestarea actului administrativ.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței,

judecători

Valentina Clevadi

Iuliana Oprea

Galina Stratulat

Ion Druță

Dumitru Mardari