

ÎNCHEIERE

23 august 2017

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecătorul
Judecătorii

Iulia Sîrcu
Mariana Pitic
Luiza Gafton

examinând, fără înștiințarea participanților la proces, chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de către Consiliul mun. Chișinău,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Oficiului Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului mun. Chișinău, intervenient accesoriu Asociația Obștească "Nicolae Iorga" cu privire la contestarea actului administrativ,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 07 martie 2017, prin care a fost respins apelul declarat de către Consiliul mun. Chișinău și menținută hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 20 septembrie 2016,

c o n s t a t ă:

La 05 februarie 2016, Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului mun. Chișinău, intervenient accesoriu AO "Nicolae Iorga" cu privire la contestarea actului administrativ.

În motivarea acțiunii reclamantului Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a indicat că la 19 noiembrie 2015, Consiliul mun. Chișinău a emis decizia nr. 3/37-28 "Cu privire la prelungirea relațiilor contractuale de locațiune a unei încăperi din str. Valea Crucii, 4/1 (etajul 2) Asociației obștești "Nicolae Iorga", prin care a dat în locațiune, pe un termen de 3 ani, fără drept de privatizare, AO "Nicolae Iorga" încăperea cu suprafața de 18,6 m.p. din incinta Liceului teoretic "Nicolae Iorga" din str. Valea Crucii, 4/1 (etajul 2), mun. Chișinău, având destinația de sediu. Plata chiriei urma să fi percepută începând cu 04 mai 2014.

Concomitent, fiind abrogată decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 1/41 din 11 februarie 2011 "Cu privire la darea în folosință a unei încăperi din str. Valea Crucii, 4/1 (etajul 2) Organizației obștești "Fundăția Nicolae Iorga".

Susține că în conformitate cu prevederile art. 64 din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, a efectuat un control privind legalitatea actului administrativ contestat în rezultatul căruia a depistat că acesta contravine legislației în vigoare.

La 18 decembrie 2015, a înaintat Consiliului mun. Chișinău notificarea nr. 1304/OT₄-2510, solicitând anularea deciziei nr. 3/37-28 din 19 noiembrie 2015 "Cu privire la

prelungirea relațiilor contractuale de locațiune a unei încăperi din str. Valea Crucii, 4/1 (etajul 2) Asociației obștești "Nicolae Iorga", însă a rămas fără examinare.

Afirmă că Consiliul mun. Chișinău a emis actul administrativ contestat făcând trimitere la prevederile art. 904 alin. (2) lit. a) și c) Cod civil, care stabilește că la expirarea contractului de locațiune, locatarul are dreptul prioritar la încheierea contractului pe un nou termen dacă și-a onorat anterior obligațiile contractuale și este de acord cu noile condiții contractuale stabilite de locator.

Declară că prevederile art. 904 alin. (2) lit. a) și c) Cod civil nu sunt aplicabile prezentei spețe din motiv că prin decizia nr. 3/37-28 din 19 noiembrie 2015 nu se realizează prelungirea relațiilor contractuale, dar sunt stabilite relații noi de locațiune.

Sușține că AO "Nicolae Iorga" anterior a mai utilizat încăperile cu suprafața totală de 18,6 m.p. din incinta Liceului teoretic "Nicolae Iorga" din str. Valea Crucii, 4/1 (etajul 2) în temeiul contractului de comodat nr. 1/11/024 din 05 mai 2011. Respectivul act juridic a expirat la 04 mai 2014, iar darea în locațiune a spațiului vizat în decizie urma să se realizeze în conformitate cu normele legale.

Indică că reieșind din prevederile art. 77 alin. (3) și (5) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, bunurile proprietate publică ale unității administrativ teritoriale pot fi înstrăinate, date în administrare, în arendă ori în locațiune, în condițiile legii. 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.

La fel, invocă că procedura licitării dreptului de locațiune urma a fi petrecută în conformitate cu Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10 februarie 2009, care stabilește că organizarea și desfășurarea licitației este condiționată de asigurarea liberului acces la licitație și a drepturilor egale pentru toți participanții, precum și prioritatea prețului maxim propus.

Prin urmare, la adoptarea deciziei nr. 3/37-28 din 19 noiembrie 2015, Consiliul mun. Chișinău a ignorat prevederile art. 77 alin. (5) din Legea supra enunțată, și anume trebuia să organizeze o licitație publică în vederea transmiterii în locațiune, în condițiile legii, a încăperilor cu suprafața de 18,6 m.p., amplasate în incinta Liceului teoretic "Nicolae Iorga" din str. Valea Crucii, 4/1 (etajul 2), mun. Chișinău, or, organizarea licitației presupune accesul liber și egal pentru toți doritorii de a obține dreptul de locațiune asupra încăperilor sus-vizate.

Cere Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat anularea deciziei nr. 3/37-28 din 19 noiembrie 2015 "Cu privire la prelungirea relațiilor contractuale de locațiune a unei încăperi din str. Valea Crucii, 4/1 (etajul 2) Asociației obștești "Nicolae Iorga" emisă de către Consiliul mun. Chișinău.

Prin hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 20 septembrie 2016, acțiunea a fost admisă și anulată decizia nr. 3/37-28 din 19 noiembrie 2015 "Cu privire la prelungirea relațiilor contractuale de locațiune a unei încăperi din str. Valea Crucii, 4/1 (etajul 2) Asociației obștești "Nicolae Iorga" emisă de către Consiliul mun. Chișinău.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 07 martie 2017, a fost respins apelul declarat de către Consiliul mun. Chișinău și menținută hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 20 septembrie 2016.

Atît prima instanță, cât și instanța de apel și-au motivat soluțiile făcând trimitere la faptul că Consiliul mun. Chișinău la adoptarea actului administrativ contestat a încălcat

procedura prevăzută de lege pentru transmiterea în locațiune a bunurilor imobile proprietate a unității administrativ-teritoriale, fără a organiza în mod obligatoriu licitații publice prin ce a desconsiderat prevederile normelor legale imperative aplicabile la caz.

Au stabilit instanțele de judecată ierarhic inferioare că AO ”Nicolae Iorga” și Consiliul mun. Chișinău anterior adoptării deciziei nr. 3/37-28 din 19 noiembrie 2015 s-au aflat în raporturi juridice diferite, și anume de comodat, fapt ce rezultă și din contractul de comodat nr. 1/11/024 din 05 mai 2011, pe când prin actul administrativ supus controlului judecătoresc părțile au convenit la inițierea unor raporturi juridice noi, distincte de comodat, și anume de locațiune, contra perceperii plății de chirie începând cu 04 mai 2014.

De asemenea, au notat instanțele de judecată ierarhic inferioare că procedura licitării dreptului de locațiune urma a fi petrecută în conformitate cu Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10 februarie 2009, care stabilește că organizarea și desfășurarea licitației este condiționată de prioritatea prețului maxim propus, or, organizarea licitației presupune liberul acces și egalitatea tuturor doritorilor de a obține dreptul la locațiune a încăperilor nelocuibile cu suprafața de 18,6 m.p. din str. Valea Crucii, 4/1, etajul 2, mun. Chișinău.

La 02 mai 2017, în termenul prevăzut de art. 434 CPC, Consiliul mun. Chișinău a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 07 martie 2017 și hotărârii Judecătorei Centru, mun. Chișinău din 20 septembrie 2016, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

În susținerea recursului Consiliul mun. Chișinău a invocat ilegalitatea și netemeinicia deciziei instanței de apel la emiterea căreia au fost interpretate și aplicate eronat normele de drept material.

Declară că este greșită soluția instanțelor de judecată ierarhic inferioare privind admiterea acțiunii și anularea deciziei nr. 3/37-28 din 19 noiembrie 2015 ”Cu privire la prelungirea relațiilor contractuale de locațiune a unei încăperi din str. Valea Crucii, 4/1 (etajul 2) Asociației obștești ”Nicolae Iorga””, dat fiind faptul că AO ”Nicolae Iorga” s-a folosit de bunul imobil în litigiu până la emiterea actului administrativ contestat în baza deciziei nr. 3/43-12 din 19 mai 2015, care nu a fost contestată de către Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat.

De asemenea, instanțele de judecată ierarhic inferioare nu au ținut cont de faptul că în adresa Consiliului mun. Chișinău a parvenit doar cererea AO ”Nicolae Iorga” privind transmiterea în locațiune a încăperilor nelocuibile cu suprafața de 18,6 m.p. din str. Valea Crucii, 4/1, etajul 2, mun. Chișinău, dispunând de drept preferențial de a se folosi de acest bun, având în vedere faptul că a achitat sistematic și integral plățile pentru chirie conform clauzelor contractuale.

La 25 mai 2017, în adresa intimatului Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat și intervenientului accesoriu AO ”Nicolae Iorga” au fost expediate copiile recursului declarat de către Consiliul mun. Chișinău, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referințelor, însă părțile nu și-au valorificat dreptul procedural respectiv și nu au depus referințe în termenul stabilit.

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele cauzei civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către Consiliul mun. Chișinău este inadmisibil, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 433 lit. a) CPC, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4).

Conform prevederilor art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC, se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

- a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;
- b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;
- c) a interpretat în mod eronat legea;
- d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

- a) pricina a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;
- b) pricina a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată;
- c) în judecarea pricinii au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului;
- d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;
- e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată;
- f) hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

Săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a pricinii sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către Consiliul mun. Chișinău nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Or, argumentele invocate în recurs se referă la dezacordul recurentului cu soluția pronunțată de către instanțele de judecată ierarhic inferioare și nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau de drept procedural, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate și urmează a fi respinse.

Astfel, nu poate fi reținut argumentul recurentului precum că este greșită soluția instanțelor de judecată ierarhic inferioare privind admiterea acțiunii și anularea deciziei nr. 3/37-28 din 19 noiembrie 2015 ”Cu privire la prelungirea relațiilor contractuale de locațiune a unei încăperi din str. Valea Crucii, 4/1 (etajul 2) Asociației obștești ”Nicolae Iorga””, dat fiind faptul că AO ”Nicolae Iorga” s-a folosit de bunul imobil în litigiu până la emiterea actului administrativ contestat, or, anterior adoptării deciziei nr. 3/37-28 din 19 noiembrie 2015, AO ”Nicolae Iorga” și Consiliul mun. Chișinău s-au aflat în raporturi juridice diferite, și anume de comodat, care presupune transmiterea bunului în folosință temporară cu titlu gratuit, fapt ce rezultă și din pct. 2.2.1 din contractul de comodat nr. 1/11/024 din 05 mai 2011 (f.d. 9-11), iar prin actul administrativ supus controlului judecătorec părțile au convenit la inițierea unor raporturi juridice noi, distincte de comodat, și anume de locațiune, care presupune darea în folosință și posesie temporară a bunului determinat individual

contra unei plăți (chirie), fapt ce rezultă și din pct. 1 din decizia nr. 3/37-28 din 19 noiembrie 2015.

Referitor la pretinsa decizie a Consiliului mun. Chișinău nr. 3/43-12 din 19 mai 2015, care nu a fost contestată de către Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat și în baza căreia intimata AO "Nicolae Iorga" s-a folosit de încăperea din str. Valea Crucii, 4/1 (etajul 2), mun. Chișinău, se reține că acest act administrativ nu se regăsește la materialele cauzei, iar intimatul-reclamant Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a declarat că o așa decizie se referă cu totul la alte părți și a fost contestată corespunzător în instanța de judecată.

La fel, nu poate fi reținut nici argumentul recurentului precum că instanțele de judecată ierarhic inferioare nu au ținut cont de faptul că în adresa Consiliului mun. Chișinău a parvenit doar cererea AO "Nicolae Iorga" privind transmiterea în locațiune a încăperilor nelocuibile cu suprafața de 18,6 m.p. din str. Valea Crucii, 4/1, etajul 2, mun. Chișinău, dispunând de drept preferențial de a se folosi de acest bun, având în vedere faptul că a achitat sistematic și integral plățile pentru chirie conform clauzelor contractuale, deoarece la materialele dosarului nu se atestă probe privind respectarea de către recurentul-pîrît Consiliul mun. Chișinău a condițiilor legale la transmiterea în locațiune a bunului imobil în litigiu, adică că a fost organizată și petrecută în acest sens o licitație publică, că bunul în litigiu nu a fost solicitat de către alți doritori, sau, după caz, că cheltuielile de organizare a unei respective licitații au fost mai mari decât chiria pe 6 luni.

Or, prin publicarea prealabilă de către autoritatea publică locală a unui comunicat informativ cu privire la desfășurarea licitației publice referitoare la transmiterea în locațiune a încăperii în litigiu, ar fi asigurat liberul acces tuturor doritorilor la licitația respectivă, precum și ar fi garantat condiții egale pentru toți participanții de a obține dreptul de locațiune asupra imobilului respectiv, reieșind din prioritatea prețului maxim propus.

Referitor la invocarea recurentului la faptul că instanța de apel a interpretat și aplicat eronat normele de drept material, fără specificarea prin ce s-a manifestat aceste încălcări și din care circumstanțe acestea rezultă, nu permite încadrarea în temeiurile prevăzute la art. 400 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Alte argumente invocate în recursul declarat nu au relevanță, deoarece nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau de drept procedural, respectiv nu constituie temei pentru casarea deciziei recurate și urmează a fi respins.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție accentuează că recursul exercitat conform Secțiunii a II-a din CPC are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și de drept procedural, verificându-se exclusiv legalitatea deciziei adoptate, dar și nu temeinicia în fapt a acesteia.

Distinct de cele relatate, se reiterează că conform jurisprudenței degajate de Curtea Europeană a Drepturilor Omului, recursurile trebuie să fie efective, adică să dispună de puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (speța Purcell c. Irlandei, decizia cu privire la admisibilitate din 16 aprilie 1991), însă motivele recursului invocate în speță sunt similare celor indicate în procesul judecării cauzei, asupra cărora instanțele de judecată ierarhic inferioare s-au pronunțat deja în modul corespunzător

Astfel, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de către Consiliul mun. Chișinău, ca inadmisibil.

În conformitate cu prevederile art. art. 269-270, art. 431 alin. alin. (1) și (2), art. 433 lit. a) și art. 440, CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

d i s p u n e:

Recursul declarat de către Consiliul mun. Chișinău, se consideră inadmisibil.
Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Mariana Pitic

Luiza Gafton