

prima instanță, Judecătoria Rîșcani, mun. Chișinău
judecător: O. Melniciuc
instanța de apel, Curtea de Apel Chișinău
judecători: M. Guzun, I. Cotruță, N. Simciuc

dosarul nr. 3ra-1365/2017

Î N C H E I E R E

06 decembrie 2017

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului,
judecători

Galina Stratulat
Dumitru Mardari, Oleg Sternioală

examinând admisibilitatea recursului declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Lisente”,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „Lisente” împotriva Agenției Proprietății Publice, Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova, intervenient accesoriu Cancelaria de Stat cu privire la contestarea actului administrativ,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 21 martie 2017, prin care s-au admis apelurile declarate de Agenția Proprietății Publice, Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova, Cancelaria de Stat și s-a casat hotărârea Judecătoriai Rîșcani, mun. Chișinău din 06 octombrie 2016 cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii,

c o n s t a t ă :

La 27 iulie 2016, SRL „Lisente” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Agenției Proprietății Publice, Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului RM, intervenient accesoriu Cancelaria de Stat cu privire la contestarea actului administrativ.

În motivarea acțiunii a indicat că, la 31 decembrie 2015, între Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului RM, în calitate de locator și SRL „Lisente”, în calitate de locatar a fost semnat contractul de locațiune nr. 242, având ca obiect transmiterea în posesia și folosința temporară a încăperilor nelocuibile cu suprafața totală de 54,8 m.p., situate în blocul A și A1, etajul 5 și 1 din imobilul amplasat în mun. Chișinău, str. Alecu Russo 1, conform specificărilor descrise, pentru un termen de până la 31 decembrie 2016, în vederea utilizării acestora potrivit contractului vizat.

La 31 decembrie 2015 au fost semnate și actele de predare-primire a spațiilor închiriate în baza contractul de locațiune nr. 242.

Ulterior, la 01 martie 2016, între Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului RM, în calitate de locator și SRL „Lisente”, în calitate de locatar, a fost semnat Acordul adițional nr. 1 la contractul de locațiune, prin care s-a transmis în locațiune, posesie și folosință temporară, locatarului încăperile nelocuibile cu suprafața totală de 488,83 m.p., situate în blocul A, etajul 5, 3, 1 și subsol, conform specificărilor descrise, din imobilul amplasat în mun. Chișinău, str. Alecu Russo 1.

Potrivit actului de primire-predare din 01 martie 2016, ce constituie anexa integrantă la contract, Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului RM a operat transmiterea în fapt către SRL „Lisente” a spațiilor contractate cu mențiunile privind descrierile tehnice și alte caracteristici ale bunurilor transmise, în total constituind suprafața fizică de 543,63 m.p.

Menționează că, de fapt conform dosarului cadastral, suprafața este de 190,4 m.p. Suprafața respectivă fiind calculată, cu aplicarea coeficienților legali la calculare a suprafețelor construcțiilor, de către OCT Chișinău, fapt menționat și în dosarul cadastral. La fel și evaluatorul, Bostan Oleg din cadrul SRL „Acona Imobil”, în urma ieșirii la fața locului a constatat că, conform contractului de locațiune nr. 242 din 31 decembrie 2015 și acordul adițional nr. 1 din 22 martie 2016 sunt date în locațiune încăperile cu suprafața de 190 m.p.

Potrivit Raportului de evaluare întocmit de către SRL „Acona Imobil” la 30 iunie 2016, obiectul evaluării încăperi ne locative, încăperile: 26 etajul 5, 3B etajul 1, 5 etajul 1, 39 etajul 1, loc pentru ascensor, scări în încăperea 6 subsol, loc pentru ascensor 27 subsol, scări 27 subsol, 68 subsol, 68d subsol, 47b etajul 1, 39a etajul 3, 24 etajul 5, cu nr. cadastral XXXXX, transmis în locațiune SRL „Lisente” este apreciat ca valoare de piață la suma totală de 950 000 lei.

Referitor la capătul de cerere privind transmiterea în proprietate SRL „Lisente” a imobilului situat în mun. Chișinău, str. Alecu Russo 1, blocul A, menționează că 95% din suprafața blocului este deja în proprietatea privată a agenților economici care au dat, acordul la transmiterea întregului bloc în proprietatea SRL „Lisente”, Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului RM deține la moment acest imobil pur formal.

Comunică că, imobilul este edificat în anul 1970 și în prezent necesită reparație capitală cu investirea, mijloacelor financiare semnificative, iar, Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului RM nu dispune de posibilitatea de a investi și de a întreține acest bloc, fapt ce duce la deteriorarea acestuia, în deosebi a fațadei, acoperișului, aceasta în final duce la schimbarea negativă a aspectului arhitectural, atât al clădirii, cât și a unei din principalele străzi ale municipiului.

Susține reclamanta că, materializându-și consimțământul la procurarea spațiilor nelocuibile transmise în locațiune, a depus la 01 iulie 2016 în adresa Agenției Proprietății Publice cererea, având solicitarea dispunerii vânzării-cumpărării încăperilor nelocuibile cu suprafață totală de 190 m.p., suprafața reală, din clădirea situată în mun. Chișinău, str. Alecu Russo 1, bloc A, nr. cadastral XXXXX, iar potrivit răspunsului Agenției Proprietății Publice s-a relevat că solicitarea nu se încadrează în normele legale prevăzute de Legea privind

administrarea și deetatizarea proprietății publice și a Regulamentului cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune.

Solicită reclamanta recunoașterea ilegală a refuzul Agenției Proprietății Publice în soluționarea cererii de vânzare-cumpărare a spațiilor nelocuibile transmise în locațiune expus în răspunsul nr. 04-828 din 15 iulie 2016; obligarea Agenției Proprietății Publice de a înstrăina SRL „Lisente” încăperile nelocuibile cu suprafața totală de 190 m.p., care se compune din încăperile: nr. 26 etajul 5, blocul A suprafața de 16,5 m.p.; nr. 3B etajul 1, blocul A, cu suprafața de 16,9 m.p.; nr. 5 etajul 1 bloc A, cu suprafața de 16,6 m.p.; nr. 39 etajul 1, blocul A1, cu suprafața de 4,8 m.p., loc pentru ascensor cu scări nr. 6 subsol, blocul A, cu suprafața de 34,5 m.p.; loc pentru ascensor nr. 27 subsol, blocul A, cu suprafața de 34,5 m.p.; nr. 68 subsol, blocul A, cu suprafața de 7,6 m.p., 68d subsol, blocul A, cu suprafața de 5,4 m.p.; nr. 47b etajul 1, blocul A, cu suprafață de 13,5 m.p.; nr. 39a etajul 3, blocul A, cu suprafața de 13,7 m.p.; nr. 24 etajul 5, blocul A, cu suprafață de 26,4 m.p. cu numărul cadastral XXXXX din clădirea situată în mun. Chișinău, str. Alecu Russo 1 și obligarea Agenției Proprietății Publice să transmită în proprietate imobilul situat în mun. Chișinău, str. Alecu Russo 1, blocul A.

Prin hotărârea Judecătoriai Rîșcani, mun. Chișinău din 06 octombrie 2016, cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Lisente” împotriva Agenției Proprietății Publice, Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului RM, intervenient accesoriu Cancelaria de Stat cu privire la contestarea actului administrativ s-a admis integral.

S-a recunoscut ilegal refuzul Agenției Proprietății Publice în soluționarea cererii de vânzare-cumpărare a spațiilor nelocuibile, transmise în locațiune prin contractul de locațiune nr. 242 din 31 decembrie 2015, modificat prin acordul adițional nr. 1 din 01 martie 2016, depusă de SRL „Lisente”, expus prin răspunsul nr.04-828 din 15 iulie 2016.

S-a obligat Agenția Proprietății Publice de a înstrăina SRL „Lisente” încăperile nelocuibile transmise în locațiune prin contractul de locațiune nr. 242 din 31 decembrie 2015, modificat prin acordul adițional nr. 1 din 01 martie 2016, din clădirea situată în mun. Chișinău, str. Alecu Russo 1, la prețul de 950 000 lei, conform Raportului de evaluare nr. 03-017/16 din 30 iunie 2016.

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, la 11 octombrie 2016, Agenția Proprietății Publice a declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii Judecătoriai Rîșcani, mun. Chișinău din 06 octombrie 2016 și emiterea unei noi hotărâri privind respingerea cererii de chemare în judecată.

La 17 octombrie 2016, Cancelari de Stat a depus apel, prin care a solicitat casarea hotărârii Judecătoriai Rîșcani, mun. Chișinău din 06 octombrie 2016 cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a cererii de chemare în judecată, ca neîntemeiată.

Iar, la 19 octombrie 2016, Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului RM a contestat cu apel hotărârea primei instanțe, având aceleași solicitări ca și precedenții apelanți.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 21 martie 2017 s-au admis apelurile declarate de Agenția Proprietății Publice, Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova, Cancelaria de Stat și s-a casat hotărârea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 06 octombrie 2016 cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

La 28 aprilie 2017, Curtea de Apel Chișinău a expediat în adresa participanților la proces copia deciziei motivate (f.d. 39, Vol. II).

La 29 iunie 2017, prin intermediul oficiului poștal, SRL „Lisente” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel cu menținerea hotărârii primei instanțe.

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.

Astfel, prin prisma dispoziției citate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat la 29 iunie 2017, împotriva deciziei instanței de apel din 21 martie 2017, în termen, în cazul în care copia deciziei motivate a fost expediată la 28 aprilie 2017 (f.d. 39, Vol. II), iar la materialele cauzei nu se regăsește dovada recepționării deciziei.

În motivarea recursului a indicat că, consideră neîntemeiate decizia instanței de apel, deoarece instanța de apel a aplicat și interpretat eronat normele de drept material.

Indică recurenta că, privatizarea încăperilor nelocuibile proprietate publică date în locațiune este reglementată de Legea privind administrarea și deestatizarea proprietății publice și Regulamentul cu privire la modul de privatizare a încăperilor nelocuibile date în locațiune, aprobat prin hotărârea Guvernului nr. 468 din 25 martie 2008, care 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.

Consideră că, SRL „Lisente” reieșind din calitatea sa de locatar a dobândit un drept garantat de lege în vederea revendicării dreptului la vânzarea-cumpărarea bunurilor proprietate publică deținute în locațiune.

Notează că, SRL „Lisente” materializându-și consimțământul la procurarea spațiilor nelocuibile transmise în locațiune prin contractul nr. 242 din 31 decembrie 2015, modificat potrivit acordului adițional nr. 1 din 01 martie 2016, a depus la 01 iulie 2016 în adresa Agenției Proprietății Publice cererea, având ca obiect, solicitarea dispunerii vânzării-cumpărării încăperilor nelocuibile cu suprafața totală de 190 m.p., suprafața reală, din clădirea situată în mun. Chișinău, str. Alecu Russo 1, bloc A, nr. cadastral XXXXX, iar potrivit răspunsului Agenției Proprietății Publice, s-a relevat că solicitarea nu se încadrează în normele legale prevăzute de Legea privind administrarea și deestatizarea proprietății publice și Regulamentului cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune.

Consideră incorectă motivația dată de instanța de apel cu privire la neexecutarea pct. 5 din Regulamentul cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune, aprobat prin hotărârea Guvernului nr. 468 din 25 martie 2008, în partea ce ține de nerespectarea de către recurent al punctului m) și lipsa unui acord scris al fondatorului întreprinderii de stat în gestiunea căreia se află bunul solicitat spre privatizare, din motivul lipsei unui asemenea regim juridic în speța cauzei și neatestarea Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului RM în calitate de întreprindere de stat. În particular, materialele cauzei denotă asupra faptului că raporturile de locațiune asupra bunurilor imobile sunt contractate de către Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului, ce deține obiectul contractului în baza dreptului de gestiune economică.

Totodată, atât conform hotărârii Guvernului nr. 762 din 13 noiembrie 1995 cu privire la crearea Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului RM, Regulamentului Direcției, aprobat prin Ordinul Cancelariei de Stat nr. 362-A din 01 noiembrie 2012, Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului reprezintă o instituție publică, monitorizată de Cancelaria de Stat a Republicii Moldova și nicidecum nu constituie o întreprindere de stat, așa precum invocă instanța de apel în decizia contestată.

A mai indicat că, însăși Direcția în obiecțiile sale pe fondul cauzei dar și în cererea de intervenție accesorie recunoaște expres că Direcția pentru administrarea clădirilor Guvernului reprezintă o instituție publică și nicidecum o întreprindere de stat, fapt degrevant de orice probațiune prin cadrul normativ constituant al intimatului anexat la materialele cauzei dar și prevederile art. 123 (6) Cod de procedură civilă.

Din această perspectivă, nu poate fi acceptat considerentul instanței de apel precum că recurentul nu a obținut acordul fondatorului întreprinderii de stat, în condițiile în care locatorul - Direcția generală reprezintă o instituție publică, iar hotărârea Guvernului nr. 468 din 25 martie 2008, nu prescrie acordul fondatorului instituției publice la privatizarea încăperilor nelocuibile.

Reglementările date de cadrul normativ enunțat nu lasă loc de interpretări în acest sens, distincția între întreprinderea de stat și instituția publică fiind mai mult decât evidentă.

Totuși, cu titlu de concretizare menționat recurenta asupra faptului că, potrivit art. 20 al Legii cu privire la antreprenoriat și întreprinderi nr. 845-XII din 03 ianuarie 1992, Legea cu privire la întreprinderea de stat nr. 146-XIII din 16 iunie 1994, art. 179 Codul civil, întreprinderea de stat se înființează și se dotează cu bunuri de Guvern sau de organul administrației de stat împuternicit pentru acest lucru, reprezintă persoană juridică și poartă răspundere pentru obligațiile asumate cu întreg patrimoniul lor. Corespunzător, în accepțiunea actelor legislative, întreprinderea de stat reprezintă un agent economic distinct și independent, cu scop lucrativ, înființat în temeiul legislației în vigoare, care în virtutea statutului său desfășoară activitate economică în strictă corespundere cu reglementările aferente activității antreprenoriale și actele sale de constituire.

Susține că, la rândul său, Codul civil prevede prin art. 183 că, instituția reprezintă o organizație necomercială (cu scop nelucrativ) constituită de fondator (fondatori) pentru exercitarea unor funcții de administrare, sociale, culturale, de învățământ și altor funcții cu caracter necomercial, finanțată parțial sau integral de acesta (aceștia), instituția publică conform art. 184 al Codului fiind organizația ce se constituie în baza unui act emis de autoritatea publică și este finanțată, integral sau parțial, de la bugetul acesteia din urmă.

O simplă analiză a normelor enunțate denotă distincția mai mult decât evidentă între întreprinderea, de stat și instituția publică, o asemenea distincție nefiind pasibilă unui confuz atât din partea participanților la proces cât și din partea instanței de apel. Totodată, reieșind din această interpretare instanța de apel a aplicat în mod eronat prevederile legislației în vigoare și a raportat la reglementările enunțate (întreprinderea de stat) un statut juridic distinct, inaplicabil și impropriu speței extins față de Direcția pentru Administrarea Clădirilor Guvernului (instituție publică).

Totodată, în partea ce ține de lipsa acordului proprietarului la înstrăinarea bunului a menționat recurenta că, conform art. 315 alin. (3) Cod civil, dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terț.

Astfel, dreptul de proprietate a părâtului este limitat de posesorul de bună credință, adică de SRL „Lisente” care deține dreptul de locațiune în baza contractului de locațiune sus menționat, prin urmare SRL „Lisente” perfect legal, beneficiază de dreptul de a privatiza încăperile deținute în locațiune în baza Legii privind administrarea și deetizarea proprietății publice și a Regulamentului cu privire la modul de privatizare a încăperilor nelocuibile date în locațiune, aprobat prin hotărârea Guvernului nr. 468 din 25 martie 2008.

De asemenea, a indicat că, în mai multe decizii adoptate, Curtea Supremă de Justiție s-a expus în privința aplicabilității normelor privind înstrăinarea bunurilor proprietate publică, iar, în situația din speță această practică contravine.

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. În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

La 30 octombrie 2017, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa intimaților cererea de recurs cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței.

Iar, la 15 noiembrie 2017, Agenția Proprietății Publice a depus referință la recursul declarat de SRL „Lisente”, invocând că este unul neîntemeiat, solicitând respingerea acestuia ca inadmisibil.

Ulterior, la 22 noiembrie 2017 și la 24 noiembrie 2017, Cancelaria de Stat și respectiv Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului RM au depus referință la recursul declarat de SRL „Lisente”, invocând că este unul neîntemeiat, solicitând respingerea acestuia ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 439 alin. (3) Codul de procedură civilă, judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și

face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

Audiind raportul verbal al judecătorului raportor și verificând temeiurile invocate în recurs în raport cu materialele cauzei civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este inadmisibil din următoarele motive.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) Cod de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Alineatele (2) și (3) aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, iar alin.(4) stabilește că 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 menționează că, SRL „Lisente” în cererea de recurs nu a invocat nici unul din temeiurile de declarare prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) sau (4) Codul de procedură civilă.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) Cod de procedură civilă, 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).

În conformitate cu art. 440 alin. (1) Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului. Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nicio referire cu privire la fondul recursului.

Completul judiciar indică că procedura admisibilității constă în verificarea faptului, dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432 alin. (2) și (3) din Codul de procedură civilă, fără a se examina temeinicia lor.

În acest sens, completul reiterează prin prisma jurisprudenței CEDO 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.” (cauza Rebai și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995).

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere faptul că, instanța de apel a examinat pricina sub toate aspectele, cu respectarea normelor de procedură și aplicarea corectă a legii materiale, iar în esența lor argumentele recursului, au fost verificate minuțios, la judecarea pricinii în ordine de apel, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de SRL „Lisente”, ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, art. 433 lit. a) și art. 440 alin. (1) Cod de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

d i s p u n e :

Recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Lisente”, se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,

Galina Stratulat

judecători

Dumitru Mardari

Oleg Sternioală