

## Dosarul nr. 3ra-40/18

Instanța de fond: Judecătoria Centru mun. Chișinău – C. Roșca

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău – N. Vascan, E. Fistican, V. Negru

### DECIZIE

14 februarie 2018

mun. Chișinău

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

În componentă:  
Președintele ședinței,  
judecătorul

Tatiana Vieru,

judecători

Iuliana Oprea, Ion Druță,  
Luiza Gafton, Maria Ghervas,

soluționând recursurile declarate de către Societatea cu Răspundere Limitată „Fiva”, Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău, în cauza civilă

la cererea de chemare în judecată înaintată de către Întreprinderea Individuală „Popa Ion” împotriva Consiliului și Primăriei municipiului Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ, recunoașterea dreptului la privatizarea încăperilor nelocuibile,

și cererea reconvențională depusă de Consiliul și Primăria municipiului Chișinău împotriva Întreprinderii Individuale „Popa Ion”, Societății cu Răspundere Limitată „Fiva”, Societății pe Acțiuni „Speranța-Unic” în proces de lichidare, intervenient accesoriu Întreprinderea de Stat „Cadastru” cu privire la declararea nulității actelor juridice, apărarea dreptului de proprietate prin înlăturarea obstacolelor în folosirea bunului imobil,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 21 iunie 2017, prin care au fost respinse apelurile declarate de către Consiliul și Primăria municipiului Chișinău, și cererii de alăturare la apel a Societății cu Răspundere Limitată „Fiva” și menținută hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 18 ianuarie 2016,

### CONSTATĂ:

La 01 decembrie 2014 ÎI „Popa Ion” s-a adresat în instanța de judecată cu acțiune împotriva Consiliului și Primăriei municipiului Chișinău.

La 28 aprilie 2015 ÎI „Popa Ion” și-a concretizat pretențiile. (vol.1,f.d. 55a)

Prin cererea de concretizare a pretențiilor ÎI „Popa Ion” a solicitat constatarea ilegalității inacțiunilor Consiliului și Primăriei mun. Chișinău, manifestate prin nesoluționarea cererii privind privatizarea încăperilor nelocuibile atribuite în locațiune, recunoașterea dreptului ÎI „Popa Ion” la privatizarea încăperilor nelocuibile

nr. 30 și 30a cu suprafața de 130.9 m.p., nr. cadastral xxxxx, și încăperea cu suprafața de 66,5 m.p. cu nr. cadastral xxxxx, amplasate pe str. Armenească 45A, mun. Chișinău, dispunerea faptului ca hotărârea judecătorească definitivă să constituie temei pentru adoptarea actului administrativ privind privatizarea încăperilor sus-enunțate și încheierea contractului de vânzare - cumpărare.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că încăperile menționate le deține în locațiune în baza contractelor încheiate cu SA „Speranța-Unic” și SRL „Fiva”, dar fiindcă Consiliul mun. Chișinău în urma lichidării întreprinderii SA „Speranța-Unic” în baza actului de împărțire a activelor din 02.09.2013, înregistrat în registrul bunurilor imobile la 09.04.2014, a devenit proprietar al acestor bunuri, în temeiul art. 900 Cod Civil, care stabilește subrogarea locatorului cu terțul în contractul de locațiune în cazul înstrăinării bunului și în baza Hotărârii Guvernului nr. 468 din 25.03.2008 „Cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune”, ÎI „Popa Ion” a obținut dreptul de a privatiza aceste încăperi. În scopul realizării acestui drept, la 14 noiembrie 2014 și la 24 noiembrie 2014 s-a adresat Consiliului municipal Chișinău cu cereri privind adoptarea deciziei privind privatizarea spațiului/încăperilor nelocuibile cu nr. cadastral xxxxx, formate din camerele nr. 30 și nr. 30a cu suprafața de 130,9 m.p și nr. cadastral xxxxx, cu suprafața de 66,5 m.p., amplasate în mun. Chișinău, str. Armenească nr. 45A, cu transmiterea acestor încăperi în proprietate privată locatarului ÎI „Popa Ion” la costul stabilit în baza raportului de evaluare, dar cererile au fost respinse neîntemeiat. Consideră că prin inacțiunile Consiliului și Primăriei mun. Chișinău i se încalcă dreptul de a privatiza spațiul nelocativ, deținut legal în locațiune.

La 02 octombrie 2015 Consiliul și Primăria mun. Chișinău au depus cerere reconvențională împotriva ÎI „Popa Ion”, SRL „Fiva”, SA „Speranța-Unic” în proces de lichidare, intervenient accesoriu ÎS „Cadastru”, solicitând decalarea nulității contractului de locațiune nr. 06/2014 din 17.03.2014, încheiat între SA „Speranța-Unic” și ÎI „Popa Ion” asupra încăperilor nr. 30 și nr. 30a, cu nr. cadastral xxxxx, amplasate în mun. Chișinău, str. Armenească nr. 45A, contractului de locațiune nr. 02/2012 din 30.12.2011, încheiat între SA „Speranța-Unic” și SRL „Fiva”, acordurilor adiționale la contractul de locațiune din 08.01.2014 și din 04.02.2014, asupra încăperii cu nr. cadastral xxxxx, contractului de cesiune a dreptului de locațiune din 19 septembrie 2014, încheiat între SRL „Fiva” și ÎI „Popa Ion”, precum și eliberarea încăperilor ocupate abuziv, cu nr. cadastrale xxxxx, xxxxx, amplasate în mun. Chișinău, str. Armenească nr. 45 A.

În motivarea cererii reconvenționale reclamantii au invocat că Consiliul municipal Chișinău, în temeiul actului de împărțire a activelor din 02 septembrie 2013 este proprietarul încăperilor cu nr. cadastrale xxxxx, xxxxx. Contractul de locațiune încheiat de ÎI „Popa Ion” cu SA „Speranța-Unic” și contractul de cesiune a locațiunii, încheiat cu SRL „Fiva” sunt încheiate ulterior obținerii dreptului de proprietate asupra acestor imobile de către Consiliul mun. Chișinău. Respectiv, SA „Speranța-Unic” și SRL „Fiva” nu au deținut drepturi de a dispune de aceste bunuri prin încheierea contractului de locațiune, acordurilor de prelungire a locațiunii și nici de cesionare a locațiunii.

Reieșind din cele menționate supra, consideră că contractul de locațiune nr. 02/2012 din 30.12.2011, încheiat între SA „Speranța-Unic” și SRL „Fiva,”

acordurile adiționale la acest contract din 08.01.2014 și 04.02.2014, contractul de cesiune a dreptului de locațiune din 19 septembrie 2014, încheiat între SRL „Fiva” și ÎI „Popa Ion” asupra încăperii cu nr. cadastral xxxxx cât și contractul de locațiune nr. 06/2014 din 17.03.2014 încheiat între SA „Speranța-Unic” și ÎI „Popa Ion” sunt nule în temeiul art. 220 și art. 228 Cod Civil, iar SRL „Fiva” și ÎI „Popa Ion” folosesc ilegal bunul.

Prin hotărârea Judecătorei Centru mun. Chișinău din 18 ianuarie 2016 s-a admis cererea depusă de ÎI „Popa Ion”. S-a anulat răspunsul Consiliului municipal Chișinău nr. 1459/07-11 din 26 noiembrie 2014. S-a recunoscut dreptul ÎI „Popa Ion” la privatizarea încăperilor nelocuibile cu nr. cadastrale xxxxx (camerele nr. 30 și nr. 30a), xxxxx, amplasate în mun. Chișinău, str. Armenească nr. 45A. S-a respins acțiunea reconvențională depusă de Consiliul și Primăria municipiului Chișinău împotriva ÎI „Popa Ion”, SRL „Fiva”, SA „Speranța-Unic” în proces de lichidare, intervenient accesoriu ÎS „Cadastru” cu privire la declararea nulității actelor juridice, înlăturarea obstacolelor, cu eliberarea încăperilor, ca fiind neîntemeiată. (f.d. 141, 149-157, vol. I)

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 21 iunie 2017 s-au respins apelurile declarate de către Consiliul și Primăria municipiului Chișinău și cererea SRL „Fiva” de alăturare la apel, s-a menținut hotărârea Judecătorei Centru mun. Chișinău din 18 ianuarie 2016. (f.d. 21, 22-36, vol. II)

Împotriva ambelor hotărâri în termen legal au declarat recurs Consiliul, Primăria mun. Chișinău și SRL „Fiva”, criticând-o pentru greșita soluționare a litigiului, defectuoasa modalitate de administrare și apreciere a probatoriului în raport cu prevederile legale, aplicarea eronată a legii.

În particular, Consiliul și Primăria mun. Chișinău consideră că instanțele și-au depășit atribuțiile prin constatarea dreptului ÎI „Popa Ion” la privatizarea spațiului nelocativ în circumstanțele când aceasta nu întrunește condițiile de privatizare stabilite prin Hotărârea Guvernului nr. 468 din 23.03.2008, în vigoare la data depunerii cererii de privatizare și au aplicat eronat legea cu privire la nulitatea contractelor în temeiul cărora ÎI „Popa Ion” a obținut dreptul de locațiune asupra bunului imobil.

SRL „Fiva” indică că prin pct. 1.1 al contractului de locațiune nr. 02/2012 din 30.12.2011, încheiat între SA „Speranța-Unic” și SRL „Fiva” ea a fost privată de dreptul la sublocațiune sau cesiune de locațiune și recunoaște că n-a fost în drept să încheie cu ÎI „Popa Ion” contractul de cesiune a dreptului de locațiune din 19 septembrie 2014. A mai menționat că acest contract a fost semnat la inițiativa lichidatorului SA „Speranța-Unic” Cheptea S. fără a-l vedea și cunoaște pe directorul ÎI „Popa Ion”, fapt recunoscut de ea în cadrul ședințelor de judecată, dar ignorat de ambele instanțe.

La 16 ianuarie 2018 SRL „Fiva” a depus referință la recursul declarat de către Consiliul și Primăria municipiului Chișinău, prin care a susținut recursul.

Intimații nu au beneficiat de dreptul de a depune referințe.

Prin încheierea completului Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție din 24 ianuarie 2018 în temeiul alin. (2), art. 440 CPC recursurile Consiliului, Primăriei mun. Chișinău și SRL „Fiva” au fost

declarate admisibile și transmise spre examinare într-un complet din 5 judecători cu plasarea informației pe pagina web a instanței de recurs.

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

Judecând recursurile declarate împotriva deciziei date în instanța de apel și hotărârii instanței de fond, verificând, în limitele invocate în recursuri, legalitatea hotărârilor atacate, Colegiul lărgit conchide că recursurile declarate urmează să fie admise.

În conformitate cu lit. b), alin (1), art. 445 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, pronunțând o nouă hotărâre.

În conformitate cu art. 239 - 240 CPC hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. La adoptarea hotărârii, 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, Colegiul constată următoarea situație de fapt la care sunt aplicabile următoarele prevederi legale.

Societatea pe acțiuni de Tip Deschis „Speranța-Unic”, înregistrată în 02.10.1995, a deținut în proprietate în baza adeverinței de privatizare nr. 466/03 din 10.06.1997 bunul imobil clădirea de producere cu nr. cadastral xxxxx, amplasată pe str. Armenească nr. 45 A, mun. Chișinău.

În legătură cu lichidarea întreprinderii, la 02.09.2013 între fondatori a avut loc împărțirea activelor. Astfel, potrivit actului de împărțire a activelor din 02.09.2013 municipiului Chișinău i-au revenit o parte din încăperile izolate nelocative, inclusiv încăperile aflate în prezentul litigiu: nr. xxxxx cu suprafața 182,4 m.p. și nr. xxxxx cu suprafața 66,5 m.p. Actul de împărțire a activelor a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 09.04.2014. (vol. 1, f.d. 86).

Asupra acestor încăperi invocă dreptul la privatizare ÎI „Popa Ion”, care indică că deține aceste încăperi în locațiune și respectiv deține dreptul de a le privatiza, iar Consiliul și Primăria municipiului Chișinău ca proprietari ai încăperilor pretind că actele juridice, în baza cărora ÎI „Popa Ion” reclamă dreptul de a cumpăra aceste încăperi, sunt nule.

Instanțele ierarhic inferioare au considerat că actele juridice, deținute de ÎI „Popa Ion” și anume contractul de locațiune nr. 06/2014 din 17 martie 2014 a bunului imobil-încăperea nelocativă amplasată în mun. Chișinău, str. Armenească nr. 45A cu nr. cadastral xxxxx, compusă din încăperile nr. 30 și 30a cu suprafața de 130,9 m.p., încheiat între SA „Speranța-Unic” în proces de lichidare și ÎI „Popa Ion”, contractul de cesiune a dreptului de locațiune din 19 septembrie 2014, încheiat între SRL „Fiva” și ÎI „Popa Ion” asupra încăperii cu suprafața de 66,5 m.p cu nr. cadastral xxxxx din același imobil, actele premergătoare acestui contract și anume contractul de locațiune nr. 02/2012 din 30.12.2011, încheiat între SRL „Fiva” și SA „Speranța-Unic”, acordurile adiționale din 08.01.2014 și 04.02.2014 la contractul de

locațiune nr. 02/2012 din 30.12.2011 privind prelungirea termenului contractului sunt legale, motiv pentru care i-a recunoscut dreptul la privatizarea acestor încăperi cu consecințe obligatorii de executare pentru Consiliul și Primăria mun. Chișinău, respingând totodată pretențiile autorității publice locale referitor la nulitatea acestor acte.

Acest mod de soluționare a litigiului instanța de recurs îl califică ca greșit datorită aprecierii defectuoase a probelor și aplicării eronate a legii.

Fiindcă la baza ambelor cereri de chemare în judecată sunt contractele de locațiune și cesiune a dreptului de locațiune, instanța de recurs va analiza legalitatea acestora prin prisma legislației pertinente.

Contractul de locațiune nr. 06/2014 din 17 martie 2014 a bunului imobil-încăperea nelocuibilă amplasată în mun. Chișinău, str. Armenească nr. 45A cu nr. cadastral xxxxx, compusă din încăperile nr. 30 și 30a cu suprafața de 130,9 m.p. a fost încheiat între SA „Speranța-Unic” în proces de lichidare, reprezentată de lichidatorul Cheptea Sergiu și ÎI „Popa Ion”. Potrivit pct. 2.2, 3.2, 4.1 ale contractului locațiunea urma să înceapă la 01.10.2014, bunul urma să fie predat prin act de primire-predare în termen de 3 zile de la data începerii locațiunii, iar plata chiriei se va achita începând cu 01 noiembrie 2014. (vol. 1, f.d. 10)

Este evident că lichidatorul Cheptea Sergiu la data semnării acestui contract cunoștea că prin Actul de împărțire a activelor din 02.09.2013, semnat inclusiv și de el, încăperea izolată cu nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 130,9 m.p. a trecut în proprietatea Consiliului mun. Chișinău, prin urmare el nu mai dispunea de acest bun, inclusiv de dreptul de a-l da în locațiune. Mai mult ca atât, în cadrul ședinței de judecată în instanța de apel administratorul SRL „Fiva” Efim Șteinvart a declarat că acest contract este falsificat, fiind întocmit ulterior datei indicate în contract. (vol. 2, f.d. 18)

În temeiul art. 220 Cod Civil acest contract este lovit de nulitate absolută, ori el contravine normelor imperative și anume Legii nr. 253-XIV din 16.07.1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale. Art. 10 alin. (3) stabilește că nimeni nu este în drept să retragă bunul proprietarului public, ori să atenteze la acest bun, iar conform art. 11 din lege proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale este imprescriptibilă, ea nu poate fi supusă exproprierii și nu poate constitui obiectul unor garanții reale, dar poate fi dată în administrare sau închiriată în condițiile legii, actele juridice încheiate cu încălcarea prezentelor prevederi fiind lovite de nulitate absolută.

Declararea nulității contractului de locațiune nr. 06/2014 din 17 martie 2014 nu afectează drepturile patrimoniale ale ÎI „Popa Ion”, ori ea la 17 martie 2014 nu a intrat în posesia bunului, dreptul de a intra în posesie urma să intervină la 01.10.2014. Către această dată proprietar al bunului era Consiliul mun. Chișinău, care a înregistrat dreptul în Registrul bunurilor imobile la 09.04.2014.

Totodată, la caz nu sunt aplicabile prevederile art. 900 Cod Civil, care reglementează efectele schimbării proprietarului bunului închiriat, ori aceste prevederi se referă expres la situația când bunul închiriat este înstrăinat de locator unui terț, după ce a fost predat locatarului. În speță bunul a fost dat în chirie de către terț SA „Speranța-Unic” în proces de lichidare în lipsa voinței proprietarului Consiliului mun. Chișinău și fără a-l preda real locatarului.

Prin urmare, Contractul de locațiune nr. 06/2014 din 17 martie 2014, fiind lovit de nulitate, urmează să fie declarat nul.

Referitor la pretenția Consiliului și Primăriei mun. Chișinău privind declararea nulității contractului de locațiune nr. 02/2012 din 30.12.2011, încheiat între SRL „Fiva” și SA „Speranța-Unic”, acordurilor adiționale la contractul de locațiune din 08.01.2014 și 04.02.2014 privind prelungirea termenelor de locațiune, asupra încăperii cu nr. cadastral xxxxx, contractului de cesiune a dreptului de locațiune din 19 septembrie 2014, încheiat între SRL „Fiva” și ÎI „Popa Ion” instanța de recurs constată că pretenția este întemeiată în parte și anume în partea declarării nulității acordurilor adiționale la contractul de locațiune din 08.01.2014 și 04.02.2014 privind prelungirea termenului de locațiune a încăperii cu nr. cadastral xxxxx, contractului de cesiune a dreptului de locațiune din 19 septembrie 2014, încheiat între SRL „Fiva” și ÎI „Popa Ion”.

Concluziile instanței de recurs rezultă din următoarele.

Contractul de locațiune nr. 02/2012 din 30.12.2011 a fost încheiat între SA „Speranța-Unic” și SRL „Fiva”, când locatorul SA „Speranța-Unic” deținea drepturi depline asupra bunului imobil dat în locațiune. Prin urmare, temei de a-l declara nul nu există și în această parte acțiunea Consiliului și Primăriei mun. Chișinău urmează să fie respinsă.

Acordurile adiționale la contractul de locațiune nr. 02/2012 din 30.12.2011, încheiate între SA „Speranța-Unic” și SRL „Fiva” la 08.01.2014 și 04.02.2014 cu privire la prelungirea termenului de locațiune sunt lovite de nulitate absolută din considerentele ce preced.

Potrivit pct. 4.1 al contractului de locațiune nr. 02/2012 din 30.12.2011, încheiat între SA „Speranța-Unic” și SRL „Fiva” termenul locațiunii a fost stabilit până la 31.12.2012 inclusiv. Totodată, în pct. 4.2 al contractului s-a instituit următoarea clauză „Termenul de locațiune poate fi prelungit sau modificat numai cu acordul ambelor părți, în scris”. (vol.1, f.d. 24). Din acordul adițional, încheiat la 30.08.2012, rezultă că prin voința părților, în formă scrisă, contractul de locațiune a fost prelungit până la 31 decembrie 2013. Ulterior, în legătură cu subrogarea proprietarilor în temeiul Actului de împărțire a activelor din 02.09.2013 contractul putea fi prelungit în scris numai cu acordul noului proprietar Consiliul mun. Chișinău. Un asemenea acord nu a fost prezentat, iar SA „Speranța-Unic” după semnarea Actului de împărțire a activelor din 02.09.2013, nu mai deținea drepturi asupra acestui bun, inclusiv nu deținea nici dreptul de a prelungi contractul de locațiune. Prin urmare, acordurile adiționale la contractul de locațiune din 04.02.2014 și din 08.01.2014, încheiate între SA „Speranța-Unic” și SRL „Fiva” cu privire la prelungirea termenului contractului de locațiune nr. 02/2012 din 30.12.2011 urmează să fie declarate nule în temeiul art. 228 Cod Civil, ori ambele părți cunoșteau cu certitudine că bunul aparține Consiliului mun. Chișinău și numai pot încheia acte juridice asupra bunului fără acordul proprietarului legal, dolul fiind aplicabil ambelor părți.

Subsecvent pretenției respective urmează să fie declarat nul și contractul de cesiune a dreptului de locațiune din 19.09.2014, încheiat între locatarul SRL „Fiva” și ÎI „Popa Ion”. SRL „Fiva” nu deținea dreptul de cesiune a locațiunii din motiv, că contractul de locațiune la moment era expirat și nu a fost prelungit prin acordul scris al proprietarului Consiliul mun. Chișinău. Mai mult ca atât, locatarul

SRL „Fiva” a fost privat de dreptul de cesiune a locațiunii prin pct. 1.1 al contractului de locațiune nr. 02/2012 din 30.12.2011, în care expres s-a stipulat că locatarul primește bunul în posesie și folosință temporară (fără drept de sublocațiune și cesiune de locațiune) (vol. 1, f.d. 24). Acest fapt a fost mărturisit de către administratorul SRL „Fiva” Efim Șteinarț în cadrul ședințelor de judecată a instanței de fond și instanței de apel, susținut și în cererea sa de recurs. A mai menționat că acest contract a fost semnat la inițiativa și insistența lichidatorului SA „Speranța.Unic” Cheptea S. fără a-l vedea și cunoaște pe directorul ÎI „Popa Ion”, fapt recunoscut de el în cadrul ședințelor de judecată, dar ignorat de ambele instanțe. (vol. 1, f.d. 139, vol. 2, f.d. 16-18)

La caz nu poate fi aplicată prezumția bunei credințe a ÎI „Popa Ion”, ori la momentul încheierii contractului de cesiune a dreptului de locațiune era binecunoscut faptul că proprietar este Consiliul mun. Chișinău, a cărui acord urma să-l primească.

Declararea nulității contractului de cesiune nu afectează drepturile ÎI „Popa Ion”, ori potrivit pct. 1 și 4 din contractul respectiv cesiunea a fost gratuită, iar contractul de cesiune urma să între în vigoare la data expunerii acordului Consiliului mun. Chișinău. Un asemenea acord nu a survenit. Mai mult, proprietarul, exercitând dreptul de dispoziție asupra bunului, a solicitat declararea nulității contractului, încheiat de o persoană care nu deține dreptul de proprietate asupra bunului.

În contradictoriu cu pretențiile Consiliului municipal Chișinău, ÎI „Popa Ion” a formulat pretenția privind recunoașterea dreptului la privatizarea încăperilor litigioase cu transmiterea în proprietate privată.

Dreptul la privatizarea unui spațiu nelocativ este reglementat prin Hotărârea Guvernului nr. 468 din 25.03.2008 „Cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune. Potrivit pct. 5 al Regulamentului, aprobat prin hotărârea respectivă, în redacția la situația din anul 2014, locatarii care dețin în locațiune încăperi nelocuibile proprietate publică cel puțin 6 luni și doresc să le cumpere depun cereri la Agenția Proprietății Publice sau la autoritățile publice locale/UTA Găgăuzia, anexând actele care demonstrează că dețin legal în locațiune spațiile solicitate pentru privatizare. Drept dovadă că spațiul solicitat pentru privatizare este deținut legal locatarul urma să prezinte decizia despre darea în locațiune (în original), contractul de locațiune (în original). O condiție obligatorie pentru privatizare era și termenul deținerii bunului în locațiune, nu mai puțin de 6 luni la data depunerii cererii pentru privatizare. Nici una din condițiile stabilite de actul normativ ÎI „Popa Ion” nu le-a întrunit, motiv pentru care acțiunea acestuia urmează să fie respinsă ca neîntemeiată.

Argumentul ÎI „Popa Ion” precum că i se încalcă dreptul la proprietate prin prisma art. 1 Protocol nr. 1 al CEDO este irelevant în speță, ori potrivit practicii unitare a CtEDO, pentru ca o măsură de reglementare a folosirii bunurilor să fie justificată, aceasta trebuie să fie legală (*cauza Kasaros vs. Grecia, nr. 51473, 06 iunie 2002*)

Fiindcă ÎI „Popa Ion” nu întrunește condițiile de privatizare a spațiului litigios, tot odată deține ilegal spațiul în locațiune, urmează să fie admisă pretenția cu privire la obligarea înlăturării obstacolelor prin eliberarea încăperilor cu numere cadastrale xxxxx, xxxxx, amplasate în mun. Chișinău, str. Armenească nr. 45 A. Aici, instanța de recurs remarcă că careva cereri privind retragerea pretențiilor față de SRL „Fiva” cu privire la evacuarea din imobilul aflat în litigiu în ordinea prevăzută de art. 60 și

art. 212 CPC nu au fost depuse de către Consiliul și Primăria mun. Chișinău, de aceea și pretenția respectivă urmează a fi admisă.

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, deoarece, prin actele cauzei a fost demonstrată temeinicia acțiunii reclamanților Consiliului și Primăriei municipiului Chișinău și lipsa de temeinicie a acțiunii ÎI „Popa Ion”.

Astfel, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit ajunge la concluzia de a admite recursurile, a casa decizia Curții de Apel Chișinău din 21 iunie 2017 și hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 18 ianuarie 2016 și a emite o nouă hotărâre, prin care a respinge cererea de chemare în judecată înaintată de ÎI „Popa Ion” cu privire la contestarea actului administrativ, recunoașterea dreptului la privatizarea încăperilor nelocuibile aflate în locațiune și a admite parțial acțiunea reconvențională depusă de Consiliul și Primăria municipiului Chișinău cu privire la declararea nulității contractului de locațiune nr. 06/2014 din 17.03.2014, încheiat între SA „Speranța- Unic” și ÎI „Popa Ion” asupra încăperilor nr. 30 și nr. 30a, cu nr. cadastral xxxxx, amplasate în mun. Chișinău, str. Armenească nr. 45A, acordurilor adiționale privind prelungirea termenului locațiunii din 08.01.2014 și 04.02.2014 la contractul de locațiune nr. 02/2012 din 30.12.2011, încheiate între SRL „Fiva” și SA „Speranța-Unic”, asupra încăperii cu nr. cadastral xxxxx, contractului de cesiune a dreptului de locațiune din 19 septembrie 2014, încheiat între SRL „Fiva” și ÎI „Popa Ion”, precum și eliberarea încăperilor ocupate abuziv, amplasate în mun. Chișinău, str. Armenească nr. 45 A, cu nr. cadastrale xxxxx, xxxxx.

Potrivit celor expuse, în temeiul art. 445 alin. (1) lit. b) CPC, Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

## **D E C I D E :**

Se admit recursurile declarate de Consiliul și Primăria municipiului Chișinău, Societatea cu Răspundere Limitată „Fiva”.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 21 iunie 2017 și hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 18 ianuarie 2016, emise în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către Întreprinderea Individuală „Popa Ion” împotriva Consiliului și Primăriei municipiului Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ, recunoașterea dreptului la privatizarea încăperilor nelocuibile și cererea reconvențională depusă de Consiliul și Primăria municipiului Chișinău împotriva Întreprinderii Individuale „Popa Ion”, Societății cu Răspundere Limitată „Fiva”, Societății pe Acțiuni „Speranța-Unic” în proces de lichidare, intervenient accesoriu Întreprinderea de Stat „Cadastru” cu privire la declararea nulității actelor juridice, apărarea dreptului de proprietate prin înlăturarea obstacolelor în folosirea bunului imobil.

Se emite o hotărâre nouă.

Se respinge cererea de chemare în judecată înaintată de către Întreprinderea Individuală „Popa Ion” împotriva Consiliului și Primăriei municipiului Chișinău cu privire la constatarea ilegalității inacțiunilor Consiliului și Primăriei mun. Chișinău,

manifestate prin nesoluționarea cererii privind privatizarea încăperilor nelocuibile aflate în locațiune, recunoașterea dreptului ÎI „Popa Ion” la privatizarea încăperilor nelocuibile nr. 30 și 30a cu suprafața de 130.9 m.p., nr. cadastral xxxxx, și încăperea cu suprafața de 66,5 m.p. cu nr. cadastral xxxxx, amplasate pe str. Armenească 45A, mun. Chișinău, dispunerea faptului ca hotărârea judecătorească definitivă să constituie temei pentru adoptarea actului administrativ privind privatizarea încăperilor sus-enunțate și încheierea contractului de vânzare - cumpărare.

Se admite parțial acțiunea reconvențională depusă de către Consiliul și Primăria mun. Chișinău.

Se declară nule contractul de locațiune nr. 06/2014 din 17.03.2014, încheiat între SA „Speranța- Unic” și ÎI „Popa Ion” asupra încăperilor nr. 30 și nr. 30a cu suprafața de 130,9 m.p., cu nr. cadastral xxxxx, amplasate în mun. Chișinău, str. Armenească nr. 45A, acordurile adiționale privind prelungirea termenului locațiunii din 08.01.2014 și 04.02.2014 la contractul de locațiune nr. 02/2012 din 30.12.2011, încheiat între SA „Speranța-Unic” și SRL „Fiva”, asupra încăperii cu nr. cadastral xxxxx cu suprafața 66,5 m.p., contractul de cesiune a dreptului de locațiune din 19 septembrie 2014, încheiat între SRL „Fiva” și ÎI „Popa Ion” asupra încăperii cu nr. cadastral xxxxx, amplasate în mun. Chișinău, str. Armenească nr. 45A.

Se obligă SRL „Fiva” și Întreprinderea Individuală „Popa Ion” să elibereze încăperile cu nr. cadastrale xxxxx cu suprafața 130,9 m.p și nr. cadastral xxxxx cu suprafața 66,5 m.p, amplasate în mun. Chișinău, str. Armenească nr. 45 A.

În rest, pretenția Consiliului și Primăriei mun. Chișinău cu privire la declararea nulității contractului de locațiune nr. 02/2012 din 30.12.2011, încheiat între SA „Speranța-Unic” și SRL „Fiva”, se respinge.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței  
judecătorul

Tatiana Vieru

judecători

Iuliana Oprea

Ion Druță

Luiza Gafton

Maria Ghervas