

DECIZIE

05 decembrie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătoriai

Valeriu Doagă
Svetlana Filincova
Tamara Chișca-Doneva
Nina Vascan
Galina Stratulat

examinând recursurile declarate de către Consiliul municipal Chișinău și Elena Cutubina (Durnescu),

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău și Elenei Cutubina (Durnescu) cu privire la contestarea actelor administrative,

împotriva deciziei din 04 iulie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care au fost respinse cererile de apel depuse de Consiliul municipal Chișinău și Elena Cutubina (Durnescu) și menținută hotărârea din 09 octombrie 2017 a Judecătoriai Chișinău, sediul Centru,

c o n s t a t ă :

La 03 august 2016 Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului mun. Chișinău și a Elenei Cutubina (Durnescu) cu privire la contestarea actelor administrative.

În motivarea acțiunii a menționat că, la 19 mai 2016 Consiliul mun. Chișinău a adoptat decizia nr. 1/50-28 „Cu privire la prelungirea relațiilor contractuale de locațiune a unei încăperi din str. XXXXX (etajul 9) dnei Elena Durnescu”.

A specificat că în urma adoptării deciziei menționate, încăperea cu altă destinație decât cea locativă, cu suprafața de 8,4 m.p. a fost transmisă în locațiune fără drept de privatizare pe un termen de 3 ani.

Totodată reclamantul a mai indicat că fiind efectuat controlul de legalitate a deciziei nr. 1/50- 28 din 19 mai 2016 s-a constatat că aceasta a fost adoptată contrar prevederilor legale.

Respectiv, reclamantul Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat la data de 24 iunie 2016, conducându-se de prevederile Legii privind administrația publică locală, a solicitat abrogarea deciziei nr. 1/50-28 din 19 mai 2016.

Consideră că Consiliul mun. Chișinău la adoptarea deciziei menționate a ignorat prevederile art.9 alin. (2) din Legea nr.317 din 18 iulie 2003 privind actele normative ale Guvernului și ale altor autorități publice centrale și locale, care stabilesc expres că actele normative ale autorităților administrației publice centrale și locale trebuie să corespundă întocmai prevederilor constituționale, legilor, precum și hotărârilor și ordonanțelor Guvernului.

De asemenea a invocat că decizia nr. 1/50-28 adoptată de Consiliul municipal Chișinău este contrară art. 18 alin. (4) din Legea cu privire la parteneriatul public-privat, din care ar reieși că prețul contractului de locațiune nu poate fi mai mic de quantumul minim al chiriei stabilit în Legea bugetului de Stat.

Reclamantul a menționat faptul că reducerea coeficientului de piață contravine normelor legale. Raționamentul este bazat în mod primordial pe Legea bugetului de stat, care a stabilit expres quantumul chiriei la luarea în locațiune a spațiilor proprietate a unității administrativ-teritoriale.

A solicitat anularea deciziei nr.1\50-28 din 19 mai 2016 cu privire la prelungirea relațiilor contractuale de locațiune a unei încăperi din str. XXXXX (etajul 9) Elenei Durnescu.

Ulterior, la 01 noiembrie 2016 Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a depus cerere de majorare a pretențiilor, prin care a solicitat și anularea contractului de locațiune nr.2\16\005 din 16 iulie 2016 încheiat între Consiliul mun. Chișinău și Elena Cutubina (Durnescu).

Prin hotărârea din 09 octombrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru a fost admisă acțiunea; a fost anulată decizia Consiliului mun. Chișinău nr.1\50-28 din 19 mai 2016 cu privire la prelungirea relațiilor contractuale de locațiune a unei încăperi din str. XXXXX (etajul 9) dnei Elena Cutubina (Durnescu), precum și contractul de locațiune nr.2\16\005 din 06 iulie 2016.

La 24 octombrie 2017 Consiliul mun. Chișinău a depus cerere de apel împotriva hotărârii din 09 octombrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, solicitând admiterea acesteia, casarea hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

La 07 noiembrie 2017 Elena Cutubina (Durnescu) a depus apel împotriva hotărârii din 09 octombrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, prin care a solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii instanței de fond cu remiterea cauzei spre rejudecare.

Prin decizia din 04 iulie 2018 a Curții de Apel Chișinău au fost respinse cererile de apel depuse de Consiliul mun. Chișinău și Elena Cutubina (Durnescu) și menținută hotărârea din 09 octombrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

La 07 august 2018 Consiliul mun. Chișinău a depus cerere de recurs împotriva deciziei din 04 iulie 2018 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea acesteia, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri de respingere integrală a acțiunii.

În motivarea recursului a indicat că instanțele judecătorești la emiterea hotărârilor nu au constatat și elucidat circumstanțele importante pentru soluționarea corectă a cauzei.

Recurentul a susținut că Consiliul mun. Chișinău este proprietarul bunului imobil din str. XXXXX (etajul 9), iar 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 decembrie 2014, este în drept de a da în locațiune încăperile nelocuibile, aflate în gestiunea acestuia ca excepție pentru încăperile transmise în locațiune, locatarilor blocurilor cu multe nivele, în calitate de spații pentru păstrarea lucrurilor de uz gospodăresc.

Astfel, consideră recurentul că decizia nr.1\50-28 din 19 mai 2016 a fost adoptată cu respectarea prevederilor actelor normative în vigoare.

La 07 noiembrie 2018 Elena Cutubina (Durnescu) a declarat recurs împotriva deciziei din 04 iulie 2018 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea recursului, casarea hotărârilor judecătorești cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea depusă de Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat să fie respinsă integral.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, menționând că instanțele ierarhic inferioare au aplicat eronat normele de drept material, nu au luat în considerație toate circumstanțele importante pentru examinarea justă a cauzei, precum și au apreciat arbitrar probele administrate la materialele cauzei.

Recurenta a mai relatat că încăperea închiriată are o suprafață de 8,4 m.p., adică nu depășește suprafața de 20 m.p., este amplasată în bloc cu multe nivele la etajul 9 și este destinată pentru depozitarea obiectelor de uz casnic, iar în aceste circumstanțe urmează a fi aplicate prevederile anexei nr.2 la decizia Consiliului mun. Chișinău nr.11/55 din 23 decembrie 2014.

Consideră că OCT al Cancelariei de Stat neîntemeiat face referire la coeficientul pentru calculul arendei din Legea bugetului de stat, or, legea menționată prevede calcularea arendei pentru persoanele juridice în dependență de tipul de activitate, iar în contractul de locațiune nr.2/16/005 din 06 iunie 2016 recurenta figurează ca persoană fizică.

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, dacă legea nu prevede altfel.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 04 iulie 2018, dar date care ar confirma recepționarea acesteia de către recurenți la dosar lipsesc.

Astfel, recursurile declarate la 07 august 2018 și 07 noiembrie 2018, sunt în termen.

În conformitate cu art. 444 Cod de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursurile, de a casa decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) Cod de procedură civilă, 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.118 alin. (3) Cod de procedură civilă, circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sânt determinate definitiv de

instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

După cum denotă materialele cauzei, Consiliul mun. Chișinău prin decizia nr.1/50-28 din 19 mai 2016 a dat în locațiune, pe un termen de 3 ani încăperea cu altă destinație decât cea locativă cu suprafața de 8, 4 m.p. din str. XXXXX (etajul 9), pentru depozitarea obiectelor de uz casnic, Elenei Cutubina (Durnescu) (f.d.10).

La 06 iulie 2016 între Consiliul municipal Chișinău ca locator și Elena Cutubina (Durnescu) ca locatar a fost încheiat contractul de locațiune nr.2/16/005, prin care a fost dat în chirie încăperea nr.18a cu suprafața de 8,4 m.p. situată pe adresa mun. XXXXX, etajul 9, pentru depozitarea obiectelor de uz casnic (f.d.39-41).

La 24 iunie 2016 Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a înaintat Consiliului mun. Chișinău notificarea nr.1304/OT4-1183 prin care a solicitat abrogarea deciziei nr.1/50-28 din 19 mai 2016.

Înaintând acțiunea în judecată împotriva Consiliului mun. Chișinău și Elenei Cutubina (Durnescu), cu ulterioare concretizări, Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat a solicitat anularea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr.1/50-28 din 19 mai 2016 și a contractului de locațiune nr.2/16/005 din 06 iulie 2016.

Fiind investită cu judecarea cauzei, prima instanță a admis acțiunea; a anulat decizia Consiliului mun. Chișinău nr.1/50-28 din 19 mai 2016 cu privire la prelungirea relațiilor contractuale de locațiune a unei încăperi din str. XXXXX (etajul 9) cu Elena Cutubina (Durnescu) și contractul de locațiune nr.2/16/005 din 06 iulie 2016.

Examinând apelurile declarate de Consiliul mun. Chișinău și Elena Cutubina (Durnescu), instanța de apel a respins apelurile și a menținut hotărârea din 09 octombrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

În susținerea poziției date, instanțele ierarhic inferioare cu referire la pct. 1 lit. e) din Legea bugetului de stat pe anul 2015 au reținut că în cazul remiterii în locațiune a bunurilor proprietate privată a administrației publice locale, coeficientul de piață utilizat este $K_4 -1,0$, cu unele excepții stabilite expres și limitativ de legiuitor, iar în decizia adoptată de Consiliul mun. Chișinău este indicat coeficientul $K_4 -0,1$, care contravine prevederilor acestei legi, or, încăperea respectivă și scopul acordării ei nu se încadrează în excepțiile stabilite de legiuitor.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, constată, însă că, instanțele de judecată ierarhic inferioare la adoptarea hotărârilor sale au interpretat eronat normele de drept material și au dat o apreciere eronată materialului probator anexat la dosar, fapt ce a dus la soluționarea greșită a cauzei.

În susținerea opiniei enunțate se vor reține prevederile art. 9 alin.(1) din Legea nr.121 din 04 mai 2007 privind administrarea și deținerea proprietății publice, care statuează că, împuternicirile de proprietar al patrimoniului unității administrativ-teritoriale sânt exercitate de consiliul local în numele unității administrativ-teritoriale.

Conform art.9 alin. (2) lit. h) din aceeași lege, în domeniul administrării proprietății publice, de competența autorității administrației publice locale este

deciderea asupra dării în locațiune/arendă sau comodat a terenurilor și a altor bunuri proprietate a unității administrativ-teritoriale.

Totodată art.14 alin. (2) lit. c) și d) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, stabilește că pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local decide darea în administrare, concesiunea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor domeniului public al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii, precum și decide vânzarea, privatizarea, concesiunea sau darea în arendă, în comodat ori în locațiune a bunurilor domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii.

Materialele cauzei atestă cu certitudine că la data de 19 mai 2016, Consiliul mun. Chișinău a adoptat decizia nr. 1/50 - 28 „Cu privire la prelungirea relațiilor contractuale de locațiune a unei încăperi din str. XXXXX (etajul 9) d-nei Elena Cutubina (Durnescu)”, prin care a dat în locațiune, pe un termen de 3 ani, încăperea cu altă destinație decât cea locativă cu suprafața totală de 8,4 mp din str. XXXXX (etajul 9), pentru depozitarea obiectelor de uz casnic. Plata chiriei fiind decisă a fi calculată conform coeficientului de piață K4-0,1 (f.d.10).

Tot actele cauzei denotă că la 06 iulie 2016 între Consiliul municipal Chișinău ca locator și Elena Cutubina (Durnescu) ca locatar a fost încheiat contractul de locațiune nr.2/16/005, prin care a fost dat în chirie încăperea nr.18a cu suprafața de 8,4 m.p. situată pe adresa mun. XXXXX, etajul 9, pentru depozitarea obiectelor de uz casnic.

Astfel, instanța de recurs constată că conform prevederilor invocate supra, Consiliul mun. Chișinău ca proprietar al patrimoniului unității administrativ-teritoriale a avut împluternicirea de a transmite în locațiune încăperea nelocuibilă cu suprafața de 8,4 m.p. din str. XXXXX, etajul 9 pentru depozitarea obiectelor de uz casnic.

Mai mult, conform pct.3.1 și 3.3 din Regulamentul gestionării clădirilor, construcțiilor și încăperilor cu altă destinație, decât cea locativă - proprietate municipală, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr.11/55 din 23 decembrie 2014, încăperile nelocuibile sunt acordate în locațiune prin intermediul licitațiilor pentru obținerea dreptului de închiriere a încăperilor cu statut nelocuibil sau pe baza principiilor generale. Modul de transmitere în locațiune a încăperilor pe baza principiilor generale se efectuează conform prezentului Regulament. Dreptul prioritar se acordă persoanelor fizice și juridice care dețin proprietate în blocul de locuințe respectiv sau în curtea caselor cu un nivel, inclusiv locatarilor-arendași, în cazul prelungirii contractului de locațiune a încăperilor nelocuibile.

Se acordă în locațiune pe baza principiilor generale încăperile nelocuibile din blocurile cu multe nivele cu o suprafață de până la 20 m.p. utilizate de către locatarii blocurilor în calitate de spații pentru păstrarea lucrurilor de uz gospodăresc.

Pct. 7 din Regulamentul menționat, prevede că determinarea cuantumului chiriei se stabilește conform Legii bugetului de stat pe anul respectiv, ținând cont de criteriile de determinare a mărimii coeficientului de piață K₄ (anexa nr. 2). Modul de achitare a chiriei se fixează în contractul de locațiune.

Însă, în anexa nr. 2 la decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 11/55 din 23 decembrie 2014 este stipulat expres ca excepție în scopul apărării drepturilor persoanelor social vulnerabile, locatarilor din blocurile de locuințe și întreprinderile municipale aflate la autogestiune, pentru categoriile respective se stabilește mărimea coeficientului de piață pentru încăperile transmise în locațiune, locatarilor blocurilor cu multe nivele, în calitate de spații pentru păstrarea lucrurilor de uz gospodăresc - 0,1 pentru o suprafață de până la 20 m.p.

Astfel, reieșind din faptul că din materialele dosarului rezultă că, Elena Cutubina (Durnescu) este proprietara apartamentului nr.93 din str. XXXXX, încăperea solicitată pentru a fi închiriată are o suprafață de 8,4 m.p., este amplasată în bloc cu multe nivele (etajul 9) din str. XXXXX și este destinată pentru depozitarea lucrurilor de uz gospodăresc, instanța de recurs reține că mărimea coeficientului de piață pentru astfel de încăperi transmise în locațiune se stabilește conform anexei nr. 2 a deciziei Consiliului mun. Chișinău nr.11/55 din 23 decembrie 2014 în mărime de 0,1.

În acest context, Consiliul mun. Chișinău, fiind proprietar al patrimoniului unității administrativ-teritoriale, avea dreptul de a transmite în locațiune pe un termen de 3 ani, prin decizie Elenei Cutubina (Durnescu) încăperea cu suprafața de 8,4 m.p. din str. XXXXX (etajul 9) pentru depozitarea obiectelor de uz casnic cu plata chiriei calculată conform coeficientului de piață $K_4-0,1$.

Respectiv nu poate fi reținută concluzia instanțelor de judecată ierarhic inferioare referitor la faptul că în cazul din speță urmează a fi stabilit coeficientul de piață $K_4-1,0$ conform Legii bugetului de stat pe anual 2015 nr. 72 din 12 aprilie 2015, or, instanța de recurs reiterează că încăperea transmisă în locațiune este amplasată în bloc cu multe nivele (etajul 9) din str. XXXXX, este destinată pentru depozitarea lucrurilor de uz gospodăresc și are o suprafață de 8,4 m.p, adică nu depășește 20 m.p., și astfel cade sub incidența prevederilor Regulamentului gestionării clădirilor, construcțiilor și încăperilor cu altă destinație, decât cea locativă - proprietate municipală, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr.11/55 din 23 decembrie 2014, în care mărimea coeficientului de piață este stabilit de 0,1.

Mai mult, în Legea bugetului de stat pe anual 2015 nr. 72 din 12 aprilie 2015 este determinat coeficientul de piață $K_4-1,0$ cu unele excepții pentru anumite activități desfășurate în încăperile nelocuibile, pe când la caz, încăperea dată în locațiune prin decizia din 19 mai 2016 este strict cu statut de depozitare a obiectelor de uz casnic și prin urmare nu poate fi supusă unei activități.

În circumstanțele descrise, se impune respingerea cererii de chemare în judecată depusă de Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului mun. Chișinău și Elenei Cutubina (Durnescu), cu privire la anularea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr.1/50-28 din 19 mai 2016 și a contractului de locațiune nr.2/16/005 din 06 iulie 2016.

Reieșind din considerentele menționate și având în vedere că prima instanță și instanța de apel au stabilit circumstanțele cauzei, că nu este necesară verificarea suplimentară și administrarea de noi dovezi, însă au apreciat arbitrar probele administrate și au aplicat eronat normele de drept material, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursurile, de a casa decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe și de a emite o nouă hotărâre cu privire la respingerea acțiunii.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b), art.445 alin.(3) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e :

Se admit recursurile declarate de către Consiliul municipal Chișinău și Elena Cutubina (Durnescu).

Se casează decizia din 04 iulie 2018 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 09 octombrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău și Elenei Cutubina (Durnescu) cu privire la contestarea actelor administrative și se emite o hotărâre nouă prin care:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Oficiul teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat împotriva Consiliului municipal Chișinău și Elenei Cutubina (Durnescu) cu privire la contestarea actelor administrative.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Valeriu Doagă

judecătorii

Svetlana Filincova

Tamara Chișca-Doneva

Nina Vascan

Galina Stratulat