

Dosarul nr. 2ra-2034/18

Prima instanță: Judecătoria Chișinău sediul Centru ( jud. C. Roșca)  
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. M. Guzun, V. Buhnaci, L. Pruteanu)

## DECIZIE

15 decembrie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
Judecătorii

Oleg Sternioală  
Galina Stratulat  
Iurie Bejenaru  
Mariana Pitic  
Ala Cobăneanu

examinând recursurile declarate de Graci Oganesean și Consiliul municipal Chișinău

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Graci Oganesean împotriva Consiliului municipal Chișinău cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de locațiune, a acordurilor adiționale de prelungire a contractului de locațiune și restituirea sumei

împotriva deciziei din 29 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admis apelul declarat de Graci Oganesean, casată hotărârea din 7 august 2017 a Judecătoriei Chișinău sediul Centru și adoptată o nouă hotărâre, prin care a fost admisă acțiunea parțial

constată:

La 23 martie 2017, Graci Oganesean a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului mun. Chișinău cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de locațiune, a acordurilor adiționale de prelungire a contractului de locațiune și restituirea sumei.

În motivarea acțiunii a invocat că în anul 1991, a construit din mijloace financiare proprii un garaj amplasat în mun. Chișinău str. I. Creangă, în ograda blocului locativ 11/A, fapt confirmat prin chitanțele de recepționare a mijloacelor bănești pentru procurarea materialelor de construcție, declarațiile martorilor.

A relatat că în anul 1997 a primit o avertizare din partea SEL nr. 6 (actualul ÎMGFL nr. 13 sect. Buiucani), prin care a fost informat precum că în baza deciziei Primăriei mun. Chișinău nr. 10/1 din 11 iulie 1995 și deciziei Preturii sect. Buiucani nr. 11/2 din 18 noiembrie 1995, dânsul este obligat, până la 28 februarie 1997, să

legalizeze garajul construit nelegitim pe str. I. Creangă 11/A mun. Chișinău, în caz contrat, după expirarea termenului indicat, garajul va fi demolat în mod forțat, iar cheltuielile suportate în rezultatul demolării vor fi încasate de la el.

A relatat că din momentul recepționării somației, anul 1995 și până în anul 2006, a continuat să folosească garajul în calitate de proprietar de bună-credință, neavând în acest sens raporturi juridice cu autoritățile publice locale, iar în anul 2006 a decis să legalizeze dreptul de proprietate asupra imobilului menționat.

A relatat că în perioada anilor 2006 - 2010, procedura privatizării a fost suspendată din motivul neconvocării Comisei de privatizare a fondului nelocuibil.

Mai târziu, că a fost constrâns să încheie cu Consiliul municipal Chișinău contractul de locațiune nr. 2/10/041, cu condiția ulterioarei privatizării a garajului.

Astfel, plata pentru locațiune a achitat-o permanent și la timp, neavând datorii în acest sens.

În anul 2011 a mai depus o cerere de privatizare, fiindu-i comunicat că trebuie să prezinte repetat toate documentele necesare pentru efectuarea privatizării.

Din nou a pregătit informația cadastrală, actele stipulate în cadrul normativ departamental, copiile contractului etc. Totodată, s-a adresat cu o cerere la Primăria mun. Chișinău pentru a obține certificatul de urbanism, însă i-a fost refuzată eliberarea acestuia, invocându-se faptul că este o construcție neautorizată și că certificat de urbanism nu poate fi eliberat pentru privatizarea construcției neautorizate.

Reprezentanții Primăriei mun. Chișinău au mai declarat că o construcție neautorizată nu poate fi privatizată în procedura administrativă, invocând că dânsul urmează să se adreseze în instanța de judecată.

A menționat că prin hotărârea definitivă din 16 iunie 2016 a Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău, a fost respinsă ca nefondată acțiunea înaintată de el împotriva Consiliului mun. Chișinău cu privire la declararea nulității deciziei de respingere a cererii de privatizare a garajului, obligarea admiterii cererii de privatizare a garajului.

Totodată, a indicat că prin hotărârea judecătorească definitivă și irevocabilă s-a constatat că Consiliul mun. Chișinău nu a avut dreptul să încheie cu el contractul de locațiune asupra unui bun, în privința căruia nu deține dreptul de proprietate sau alte drepturi reale și care nu este înregistrat după administrația publică locală, astfel, fiind constatată nulitatea absolută a contractului de locațiune încheiat între Graci Oganesean și Consiliul mun. Chișinău.

Potrivit actului de verificare prezentat de Direcția generală economie, reforme și relații patrimoniale, în perioada 1 octombrie 2010 – 23 iunie 2015, cu titlu de plată pentru locațiune, dânsul a achitat suma totală de 35848 lei.

A menționat că la 8 august 2016, a depus o cerere la Consiliul mun. Chișinău, invocând nulitatea absolută a contractului de locațiune și solicitând, restituirea banilor primiți ilegal de APL în baza contractului de locațiune, în sumă de 35848 lei.

Ca răspuns la cererea adresată, la 15 august 2016, a recepționat scrisoarea nr. 07-06/61 din 11 august 2016, prin care a fost informat că potrivit prevederilor

art. 1 alin. (6) din Legea cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, garajul lit. 9 din str. I. Creangă 11 mun. Chișinău se consideră proprietate publică a unității administrativ-teritoriale, la caz, a Consiliului mun. Chișinău.

Și-a întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 11 lit. b), c), 216-217, 219-220, 878, 1389 Cod civil, art. 5, 86 alin. (1), 166-167 CPC.

A solicitat admiterea acțiunii, constatarea nulității absolute a contractului de locațiune nr. 2/10/041 din 4 octombrie 2010 și a acordurilor adiționale de prelungire a contractului, restituirea mijloacelor bănești primite ilegal în baza contractului de locațiune menționat, în suma totală de 35 848 lei.

Prin hotărârea din 7 august 2017 a Judecătoriei Chișinău sediul Centru, a fost respinsă acțiunea ca fiind neîntemeiată.

Prin decizia din 29 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de Graci Oganesean, casată hotărârea primei instanțe și adoptată o nouă hotărâre, prin care a fost admisă acțiunea parțial.

A fost declarat nul contractul de locațiune nr. 2/10/041 din 4 octombrie 2010 încheiat între Graci Oganesean și Consiliul mun. Chișinău și acordul adițional de introducere a unor modificări la contractul de locațiune nr. 2/10/041 din 4 octombrie 2010.

A fost încasată de la Consiliul mun. Chișinău în beneficiul lui Graci Oganesean suma de 6048 lei.

În rest, a fost respinsă pretenția privind încasarea sumei ca depusă în afara termenului de prescripție.

La 25 iulie 2018, Graci Oganesean a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea parțială a deciziei recurate cu pronunțarea unei noi decizii prin care să fie admisă integral acțiunea.

În motivarea recursului a invocat că instanța de apel corect a apreciat natura relațiilor juridico – civile existente între părți, corect a elucidat cauzele și condițiile perfectării contractului de locațiune în cauză, însă neîntemeiat a admis parțial cererea la capitolul quantumului pretențiilor formulate, invocând în acest sens prevederile art. 267 alin. (1) Cod civil.

Reieșind din faptul că la caz s-a constatat nulitatea absolută a contractului de locațiune, a remarcat că instanța de apel eronat a aplicat prevederile art. 267 alin. (1) Cod civil, fiind ignorată norma stipulată în art. 217 alin. (3) Cod civil, care prevede că acțiunea în constatarea nulității absolute este imprescriptibilă și la care instanța de apel a făcut trimitere în motivarea deciziei.

A evidențiat că și pretențiile ce reiese din conținutul cerințelor cu privire la nulitatea absolută a contractului de locațiune sunt imprescriptibile în temeiul normei speciale stipulate la art. 217 alin. (3) Cod civil, iar instanța de apel neîntemeiat a dispus încasarea sumei doar pentru perioada 19 martie 2014 – 23 iunie 2015 în mărime de 6048 lei.

A reiterat că caracterul imprescriptibil al pretențiilor înaintate ce reiese din natura juridică a acțiunii civile, denotă faptul că la caz urmează a fi dispusă restituire integrală a sumei încasate ilicit de autoritățile publice locale în perioada

1 octombrie 2010 – 23 iunie 2016, cu titlu de plată pentru locațiune, în mărime de 35848 lei.

Or, din conținutul raporturilor juridice abordate și concluziile instanței de apel rezultă că actul juridico – civil care a servit drept temei pentru încasarea ilicită a sumelor menționate este lovit de nulitate absolută.

A obiectat că caracterul imprescriptibil al pretențiilor formulate, în conformitate cu prevederile art. 219 alin. (2) Cod civil, obligă Consiliul mun. Chișinău să restituie suma integrală.

La 5 septembrie 2018, prin intermediul adresei poștale electronice, și ulterior, la 24 septembrie 2018, prin intermediul Secției scrisori și audiență a Curții Supreme de Justiție, Consiliul municipal Chișinău a declarat recurs împotriva deciziei din 29 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei recurate și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia instanței de apel, considerând că aceasta urmează a fi casată.

A apreciat critic concluzia instanței de apel în sensul că Consiliul municipal Chișinău nu era în drept să încheie contractul de locațiune în baza căruia să transmită în chirie lui Graci Oganesean un bun care nu-i aparține.

Or, Consiliul municipal Chișinău a transmis în folosință și posesie garajul, cu bună-credință, în temeiul art. 1 alin. (6) din Legea cu privire la proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale.

Poziția privind faptul că dreptul de proprietate asupra garajului aparține Consiliului municipal Chișinău este susținută în mod tacit și de ÎS „Cadastru” (actualmente Agenția Proprietății Publice) prin răspunsul nr. 100/16/31074 din 11 martie 2016 care indică că inventarierea primară a garajului a fost efectuată în anul 1995.

La fel, și în actul de inspectare nr. 0100/11/12146 din 8 septembrie 2011 se menționează că garajul a fost construit în anul 1992.

Prin urmare, a remarcat că este legal contractul de locațiune nr. 2/10/041.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Din materialele dosarului rezultă că copia deciziei recurate a fost expediată în adresa părților la 29 iunie 2018, fapt confirmat prin scrisoarea de însoțire (f. d. 161), însă careva date care ar confirma recepționarea acesteia de către recurenți la materialele dosarului lipsesc.

Astfel, se constată că Graci Oganesean și Consiliul municipal Chișinău s-au conformat prevederilor legale și au declarat recursurile la 25 iulie 2018 și respectiv, la 5 septembrie 2018 în termenul legal.

Studiind materialele dosarului în raport cu temeiurile invocate în recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a respinge recursul declarat de către Consiliul mun. Chișinău și a admite recursul declarat de către Graci Oganesean, de a casa parțial

decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe și a emite în partea casată o nouă hotărâre, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) 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.

După cum rezultă din materialele cauzei, la data de 4 octombrie 2010, între Consiliul mun. Chișinău, în calitate de locator și Graci Oganesean, în calitate de locatar, a fost încheiat contractul de locațiune nr. 2/10/041, în temeiul căruia au fost transmise în locațiune încăperile nr. 1 – garaj, nr. 1 – subsol, cu suprafața de 23,1 m.p., situate pe str. Ion Creangă 11, lit. 9 mun. Chișinău, cu achitarea unei plăți anuale pentru chirie în mărime de 8 818,47 de lei (f. d. 8-10).

La fel, se mai constată că prin acordul adițional din 18 iunie 2014 privind introducerea unor modificări în contractul de locațiune nr. 2/10/041 din 4 octombrie 2010, în conformitate cu Legea bugetului de stat pe anul 2014 nr. 339 din 23 decembrie 2013 cuantumul chiriei anuale, începând cu 01 ianuarie 2014, a fost stabilit în sumă de 5 601,82 de lei (f. d. 11).

Înaintând acțiunea în instanța de judecată împotriva Consiliului mun. Chișinău, Graci Oganesean a solicitat constatarea nulității absolute a contractului de locațiune, a acordului adițional de prelungire a contractului de locațiune și restituirea sumei achitate de către el în temeiul actelor menționate.

Fiind investită cu judecarea prezentei acțiuni civile, prima instanță a respins-o ca fiind neîntemeiată.

Judecând apelul declarat de Graci Oganesean, instanța de apel l-a admis și, casând hotărârea primei instanțe și adoptat o nouă hotărâre, prin care acțiunea a fost admisă parțial, a fost declarat nul contractul de locațiune nr. 2/10/041 din 4 octombrie 2010 încheiat între Graci Oganesean și Consiliul mun. Chișinău și acordul adițional de introducere a unor modificări la contractul de locațiune nr. 2/10/041 din 4 octombrie 2010 și încasat de la Consiliul mun. Chișinău în beneficiul lui Graci Oganesean suma de 6048 lei.

În rest, pretenția privind încasarea sumei a fost respinsă ca depusă în afara termenului de prescripție.

Verificând legalitatea deciziei contestate în raport cu prevederile aplicabile la caz și criticile aduse în recursul declarat de către Consiliul municipal Chișinău, instanța de recurs constată că instanța de apel, pronunțându-se asupra aspectelor importante, având în susținere cadrul legal aplicabil în speță, întemeiat a ajuns la concluzia temeiniciei cerinței cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de locațiune nr. 2/10/041 din 4 octombrie 2010 și acordului adițional de introducere a unor modificări la contractul de locațiune nr. 2/10/041 din 4 octombrie 2010.

În susținerea opiniei enunțate se va reține că, potrivit actului de inspectare nr. 0100/11/12146 din 08 septembrie 2011 a Direcției Generale Arhitectură, Urbanism, Relații Funciare a Primăriei mun. Chișinău, întocmit ca urmare a efecturării inspectării la fața locului a construcției din str. Ion Creangă 11 mun. Chișinău, compus din garajul lit. 9 (încăperea nr. 1 – 15,6 m.p.) și subsolul

(încăperea nr. 1 – 7,5 m.p.), acest bun imobil a fost construit fără autorizație de construire în anul 1992 (f. d. 21).

Se mai constată că prin hotărârea din 16 iunie 2016 a Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău, devenită irevocabilă prin neatacare, a fost respinsă ca fiind neîntemeiată acțiunea lui Graci Oganesean împotriva Consiliului mun. Chișinău și Direcției Generale Economie, Reforme și Relații Patrimoniale a Primăriei mun. Chișinău, cu privire la declararea nulității deciziei de respingere a cererii de privatizare a garajului, obligarea admiterii cererii de privatizare a garajului și obligarea adoptării deciziei de vânzare a garajului.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că, Graci Oganesean în susținerea acțiunii cu privire la constatarea nulității absolute, în temeiul art. 220 Cod civil, a contractului de locațiune nr. 2/10/041 din 4 octombrie 2010, încheiat cu Consiliul mun. Chișinău, a invocat motivul că contractul dat este încheiat cu Consiliul mun. Chișinău, care nu deține dreptul de proprietate sau alte drepturi reale în privința acestui bun imobil.

Instanța de recurs notează că instanța de apel întemeiat a reținut relevanța la caz a prevederilor art. 123 alin. (2) CPC, care stipulează că faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau în instanță specializată sunt obligatorii pentru instanța care judecă cauza și nu se cer a fi dovedite din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleași persoane, având în vedere că prin hotărârea din 16 iunie 2016 a Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău a fost stabilit deja că Consiliul mun. Chișinău nu este proprietarul bunului imobil amplasat în mun. Chișinău str. Ion Creangă nr. 11 lit. 9.

Mai mult că nici în speța dată, Consiliul mun. Chișinău nu a prezentat probe care ar confirma deținerea cărorva drepturi reale asupra bunului ce constituie obiectul contractului de locațiune nr. 2/10/041 din 4 octombrie 2010 și acordului adițional de introducere a unor modificări la contractul de locațiune nr. 2/10/041 din 4 octombrie 2010.

Astfel că, în speță, instanța de apel în mod corect a consemnat incidența prevederilor art. 220 Cod civil, drept urmare, nulitatea absolută a contractului de locațiune nr. 2/10/041 din 4 octombrie 2010 și acordului adițional de introducere a unor modificări la contractul de locațiune din 18 iunie 2014, încheiate între Graci Oganesean și Consiliul mun. Chișinău.

Față de cele menționate, se constată a fi fără suport legal argumentele recurentului Consiliul mun. Chișinău privitor la faptul că Consiliul a fost în drept să încheie contractul de locațiune, fiind proprietarul bunului transmis în chirie.

Cu referire la recursul declarat de către Graci Oganesean, instanța de recurs îl consideră întemeiat din considerentele ce urmează.

Conform art. 217 alin. (1) și (3) Cod civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Acțiunea în constatare a nulității absolute este imprescriptibilă.

Potrivit art. 220 alin. (1) Cod civil, actul juridic sau clauza care contravine normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel.

În sensul normelor de drept enunțate, este de înțeles că sancțiunea nerespectării prevederilor legii este nulitatea absolută.

Prin prisma acestor prevederi legale în coraborare cu circumstanțele stabilite, instanța de recurs conchide că, deși instanța de apel corect, pe de o parte a ajuns la concluzia că contractul de locațiune nr. 2/10/041 din 4 octombrie 2010 și acordul adițional de introducere a unor modificări la contractul de locațiune din 18 iunie 2014, încheiate între Graci Oganesean și Consiliul mun. Chișinău, urmează a fi declarate nule ca fiind contrare prevederilor legii, pe de altă parte, într-un mod neînțeles, cu referire la prevederile art. 267 alin. (1) Cod civil, care reglementează termenul general de prescripție al acțiunii, a încasat de la Consiliul mun. Chișinău în beneficiul lui Graci Oganesean suma plăților achitate pentru locațiunea garajului doar pentru perioada 19 martie 2014 – 23 iunie 2015.

Or, acțiunea în constatare a nulității absolute este imprescriptibilă, adică poate fi intentată indiferent de termenul scurs de la data încheierii actului juridic. deoarece nulitatea absolută are ca scop ocrotirea unui interes general, social, este necesar ca ea să poată fi invocată oricând, făcându-se derogare de la norma generală prevăzută la art. 267 alin. (1) Cod civil.

Astfel că, numai prin înlăturarea oricărei limite în timp poate fi asigurată protejarea eficientă a acestui interes.

În această ordine de idei, la caz nu poate fi reținută concluzia instanței de apel cu privire la aplicabilitatea termenului de prescripție la încasarea sumelor achitate de către Graci Oganesean în baza actelor constatate ca lovite de nulitate absolută, mai cu seamă că și dispozițiile art. 219 alin. (2) Cod civil, expres prevăd că fiecare parte trebuie să restituie tot ceea ce a primit în baza actului juridic nul, iar în cazul imposibilității de restituire, este obligată să plătească contravaloarea prestației.

În asemenea circumstanțe, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție concluzionează că odată ce a fost constatată nulitatea absolută a contractului de locațiune nr. 2/10/041 din 04 octombrie 2010 și acordului adițional de introducere a unor modificări la contractul de locațiune din 18 iunie 2014, fiecare parte trebuie să restituie tot ceea ce a primit în temeiul acestor acte.

Potrivit actului de verificare, întocmit de Direcția generală, economie, reforme și relații patrimoniale, Graci Oganesean a achitat cu titlu de plată pentru locațiune în temeiul contractului din 04 octombrie 2010, suma totală de 35 848,14 lei pentru perioada octombrie 2010 – 23 iunie 2016 (f.d. 17).

Prin urmare, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că pretenția lui Graci Oganesean privind încasarea sumei de 35 848 de lei este întemeiată și urmează a fi admisă integral, cu încasarea acestei sume de la Consiliul mun. Chișinău.

Din considerentele menționate și având în vedere că circumstanțele cauzei au fost constatate de instanța de apel, însă normele de drept material au fost aplicate eronat, nefiind necesară verificarea suplimentară a cărorva dovezi, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul declarat de către Consiliul mun. Chișinău, de a

admite recursul declarat de către Graci Oganesean, de a casa parțial decizia din 29 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău, și anume în partea respingerii pretenției privind restituirea sumei plătite cu titlu de chirie, cu pronunțarea în această parte a unei noi hotărâri, prin care a încasa de la Consiliul mun. Chișinău în beneficiul lui Graci Oganesean a sumei de 35 848 de lei cu titlu plată pentru chirie, în rest decizia instanței de apel a menține.

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

d e c i d e:

Se respinge recursul declarat de către Consiliul municipal Chișinău.

Se admite recursul declarat de către Graci Oganesean.

Se casează parțial decizia din 29 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Graci Oganesean împotriva Consiliului municipal Chișinău cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de locațiune, a acordurilor adiționale de prelungire a contractului de locațiune și restituirea sumei, și anume în partea respingerii pretenției privind încasarea sumei plătite cu titlu de chirie, și în această parte se emite o nouă hotărâre, prin care:

Se încasează de la Consiliul municipal Chișinău în beneficiul lui Graci Oganesean suma de 35 848 (treizeci și cinci mii opt sute patruzeci și opt) lei cu titlu de plată pentru chirie.

În rest decizia din 29 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău se menține.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței, judecătorul

Oleg Sternioală

Judecătorii

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru

Mariana Pitic

Ala Cobăneanu