

Dosarul nr. 2rac-127/20

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. Z. Talpalaru)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. M. Guzun, V. Clima, G. Dașchevici)

ÎNCHEIERE

12 august 2020

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Ala Cobăneanu
Nicolae Craiu
Mariana Pitic

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursurilor declarate de Cancelaria de Stat a Republicii Moldova și Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea Comercială „Valina-Logistic” Societate cu Răspundere Limitată împotriva Cancelariei de Stat a Republicii Moldova, Guvernului Republicii Moldova, Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova și Agenției Servicii Publice, intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate și operarea rectificărilor în Registrul bunurilor imobile,

împotriva deciziei din 29 ianuarie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care au fost respinse apelurile declarate de Cancelaria de Stat a Republicii Moldova, Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova și Agenția Servicii Publice și a fost menținută hotărârea din 19 februarie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru,

constată:

La data de 24 iulie 2018, SC „Valina-Logistic” SRL a depus cerere de chemare în judecată împotriva Cancelariei de Stat a RM, Guvernului RM, Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului RM și Agenției Servicii Publice cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate și operarea rectificărilor în Registrul bunurilor imobile.

În motivarea acțiunii, reclamanta a invocat că la 12 iunie 2014, în calitate de locatar a încheiat contractul de locațiune nr. 378 cu ÎS „Centrul Resurselor Informaționale de Stat „Registru” - locator, potrivit căruia ultimul i-a transmis în posesiune și folosință construcția cu suprafața de 89,1 m.p. amplasată pe adresa mun.

Chișinău str. Mesager, 10, cu nr. cadastral XXXXX. Conform pct. 2.1.5 din contract, locatarului i s-a permis reconstrucția/îmbunătățirea din cont propriu a construcției închiriate, cu condiția că aceste îmbunătățiri vor rămâne în proprietatea locatarului.

Ulterior, la data de 25 noiembrie 2015, între ÎS „Centrul resurselor informaționale de stat „Registru”” în calitate de locator și SC „Valina-Logistic” SRL în calitate de locatar, a fost încheiat contractul de locațiune nr. 754, prin care a fost transmis în posesie și folosință terenul cu suprafața de 0,355 ha amplasat pe adresa mun. Chișinău, str. Mesager, 10, cu nr. cadastral XXXXX. Ambele contracte de locațiune au fost coordonate și avizate de Ministerul Tehnologiei Informației și Comunicațiilor.

Reclamanta a menționat că la data de 29 decembrie 2016, Primăria mun. Chișinău a eliberat certificatul de urbanism nr. 760/16, prin care a permis elaborarea documentației de proiect pentru reconstruirea imobilului cu nr. cadastral XXXXX. Iar la 10 august 2017, Primăria mun. Chișinău a eliberat autorizația de construire nr. 287-c/17, prin care a autorizat executarea lucrărilor de reconstruire a imobilului cu nr. cadastral XXXXX, cu extindere în dimensiuni și supraetajare.

A relatat că în vara anului 2017, a demarat lucrările de reconstruire, în decembrie 2017 acestea fiind finalizate.

La 24 iulie 2017 a fost adoptată Hotărârea Guvernului nr. 587, prin care a fost efectuată transmiterea cu titlu gratuit din administrarea Ministerului Tehnologiei Informației și Comunicațiilor, gestiunea Întreprinderii de Stat „CRIS ”Registru” – în administrarea Cancelariei de Stat, gestiunea Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova – clădirea din mun. Chișinău, str. Mesager, 10, cu suprafața de 89,1 m.p., nr. cadastral XXXXX și terenul aferent acesteia cu suprafața de - 0,355 ha, nr. cadastral XXXXX.

A notat că în temeiul Hotărârii Guvernului menționate, la 08 septembrie 2017 a fost încheiat și semnat Actul de transmitere a bunurilor imobile. În perioada 12 iunie 2014 – prezent, și-a onorat pe deplin obligațiile de achitare a plății pentru arendă și locațiune. Inițial, achitarea se efectua prin virament la contul bancar indicat de ÎS „CRIS „Registru”, ulterior, la contul indicat de Direcția pentru administrarea clădirilor Guvernului RM.

Reclamanta a afirmat că la 27 noiembrie 2017, Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului RM i-a expediat somația nr. 1312-04.

A menționat că a 14 decembrie 2017 a depus la Cancelaria de Stat a RM o cerere prin care a solicitat încheierea unui acord adițional la contractele de locațiune, prin care va fi substituit locatorul din ÎS „CRIS „Registru” în Cancelaria de Stat. Întrucât în luna decembrie 2017 au fost finisate lucrările de reconstruire, în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului RM nr. 285 din 23 mai 1996, a demarat procedura de recepție a construcției de pe adresa: mun. Chișinău, str. Mesager, 10.

La 16 februarie 2018 SC „Valina-Logistic” SRL a depus la Cancelaria de Stat demersul nr. 092.II/18, prin care a solicitat delegarea unei persoane responsabile din cadrul Cancelariei de Stat, care va participa în calitate de membru al Comisiei de recepție finală. Prin același demers s-a solicitat și avizarea procesului-verbal de recepție finală.

A invocat că la 21 martie 2018 Cancelaria de Stat, Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului RM a expediat răspunsul nr. 277-04, prin care s-a indicat că nu este de competența Cancelariei de Stat, Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului RM să delege o persoană pentru participarea în calitate de membru al comisiei de recepție finală. La fel, nu este de competența instituției să avizeze actul de recepție finală.

La 28 martie 2018 SC „Valina-Logistic” SRL a finalizat întocmirea actului de recepție, care a fost elaborat în conformitate cu prevederile pct. 431-435 din Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996 cu privire la aprobarea Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente. Potrivit informației contabile anexate și conținute în actul de recepție, a investit 6 565 327,35 de lei în reconstruirea construcției/clădirii cu nr. cadastral XXXXX.

Reclamanta a susținut că, întrucât Cancelaria de Stat administrează bunul, reconstruirea căruia a fost realizată în baza investițiilor societății, iar la moment în Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral XXXXX, suprafața de 0,355 ha și construcției cu nr. cadastral XXXXX, suprafața de 89,1 m.p., este înregistrat după Republica Moldova, investitorul a inclus și Cancelaria de Stat în calitate de membru al Comisiei de recepție finală. Cu excepția Cancelariei de Stat, actul de recepție a fost semnat de toți membrii comisiei de recepție.

Astfel, potrivit actului de recepție, în urma reconstruirii construcției cu nr. cadastral XXXXX, suprafața acesteia s-a modificat de la 89,1 m.p. – la 2391,20 m.p.

A declarat că, deși actul de recepție corespunde exigențelor prevăzute de Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996 cu privire la aprobarea Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, acesta nu poate fi înregistrat în Registrul bunurilor imobile, deoarece nu a fost semnat de unul din membrii Comisiei de recepție finală și anume, Cancelaria de Stat.

SC „Valina-Logistic” SRL consideră că în temeiul art. 5 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, clădirea reconstruită din str. Mesager, 10 urmează a fi înregistrată în mod obligatoriu în Registrul bunurilor imobile. Bunul imobil reconstruit a fost identificat în baza unui act de constatare întocmit de SC „Imobil Star” SRL, recepția lucrărilor cadastrale fiind realizată de Agenția Servicii Publice.

A afirmat că în cazul înregistrării procesului-verbal de recepție finală în Registrul bunurilor imobile, urmează a fi făcute rectificări/modificări după cum urmează: terenul cu nr. cadastral XXXXX, suprafața de 0,355 ha - proprietar Republica Moldova, cotă-parte 1.0; construcția nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 2391,20 m.p. – proprietar Republica Moldova – cotă parte 2,68% și proprietar SC „Valina-Logistic” S.R.L. – cotă parte 97,32%.

A invocat că din prevederile art. 26 din Legea cadastrului bunurilor imobile rezultă că pentru înregistrarea actului de recepție, cererea urmează a fi depusă de Cancelaria de Stat și SRL „Valina-Logistic”. Însă, răspunsurile expediate de Cancelaria de Stat în adresa societății reclamante, permit a concluziona că autoritatea publică nu va întreprinde măsuri în sensul solicitării rectificărilor datelor din Registrul bunurilor

imobile, iar societatea reclamantă nu are o altă posibilitate legală de a-și confirma dreptul asupra construcției executate, în afară de formularea și depunerea cererii de chemare în judecată.

Reclamanta a indicat că la 21 aprilie 2018 a depus la Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru cerere cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și drepturilor asupra lor, prin care a solicitat înregistrarea dreptului de proprietate asupra cotei-părți din bunul imobil, însă prin decizia registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice din 08 mai 2018, cererea a fost respinsă pentru temeiurile prevăzute la art. 31 alin. (1) lit. f) din Legea cadastrului bunurilor imobile, deoarece la caz, dreptul asupra bunului imobil solicitat pentru înregistrare este înregistrat pe numele unei alte persoane - Republica Moldova.

A remarcat că locatorul a permis locatarului să îmbunătățească din cont propriu bunul închiriat. Mai mult ca atât, părțile au convenit anticipat în pct. 2.1.5 al contractului de locațiune nr. 378 din 12 iunie 2014, că se permite locatarului reconstruirea/îmbunătățirea din cont propriu a construcției închiriate cu condiția că aceste îmbunătățiri vor rămâne în proprietatea locatarului. Astfel, a îmbunătățit bunul din cont propriu, obținând actele permise de reconstruire cu acordul locatorului și în baza cererii semnate de locator, or, atât certificatul de urbanism cât și autorizația de reconstruire au fost eliberate la cererea Întreprinderii de Stat „CRIS „Registru”.

A afirmat că până la depunerea prezentei cereri, a respectat toate procedurile legale pentru ca să dobândească dreptul de proprietate asupra îmbunătățirilor realizate, însă cu toate acestea, nu poate finisa procedura de înregistrare a dreptului de proprietate asupra îmbunătățirilor realizate. Cu referire la acest aspect, a scos în evidență că la caz, urma să dobândească dreptul de proprietate în baza a 2 acte și anume, contractul de locațiune a construcției nr. 378 din 12 iunie 2014 și actul de recepție a construcției și instalațiilor aferente din 28 martie 2018. Însă, deși ambele acte au fost întocmite cu respectarea condițiilor de fond și de formă prevăzute de lege, și până în prezent au rămas perfect valabile, nefiind contestate și anulate, dreptul de proprietate nu a putut fi înregistrat.

Reclamanta a solicitat recunoașterea dreptului de proprietate asupra cotei-părți în mărime de 97,32 % din construcția cu nr. cadastral XXXXX și obligarea Agenției Servicii Publice, Departamentul Cadastru să opereze rectificările în Registrul bunurilor imobile prin înregistrarea pe numele SC „Valina-Logistic” SRL a dreptului de proprietate asupra cotei-părți în mărime de 97,32 % din construcția cu nr. cadastral XXXXX și înregistrarea după Republica Moldova a dreptului de proprietate asupra 2,68 % din construcția cu nr. cadastral XXXXX.

Prin încheierea din 26 decembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, a fost atrasă în proces în calitate de intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice.

Prin hotărârea din 19 februarie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, acțiunea depusă de SC „Valina-Logistic” SRL a fost admisă și a fost recunoscut după reclamantă dreptul de proprietate asupra cotei-părți în mărime de 97,32 % din construcția cu nr. cadastral XXXXX, amplasată în mun. Chișinău, str. Mesager, 10. A fost obligată Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru să opereze rectificările

în Registrul bunurilor imobile prin înregistrarea după SC „Valina-Logistic” SRL a dreptului de proprietate asupra cotei-părți de 97,32 % din construcția cu nr. cadastral XXXXX și înregistrarea după Republica Moldova a dreptului de proprietate asupra cotei-părți de 2,68 % din construcția cu nr. cadastral XXXXX, amplasată în mun. Chișinău, str. Mesager, 10.

La 22 februarie 2019, Cancelaria de Stat a RM a declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii din 19 februarie 2019 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru și pronunțarea unei hotărâri noi, prin care acțiunea să fie respinsă integral.

La 04 martie 2019, Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului RM a declarat apel împotriva hotărârii din 19 februarie 2019 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii primei instanțe și pronunțarea unei hotărâri noi, prin care acțiunea să fie respinsă integral.

La 05 martie 2019, Agenția Servicii Publice a declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii din 19 februarie 2019 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru și pronunțarea unei hotărâri noi, prin care acțiunea să fie respinsă integral.

Prin decizia din 29 ianuarie 2020 a Curții de Apel Chișinău, au fost respinse apelurile declarate de Cancelaria de Stat a RM, Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului RM și Agenția Servicii Publice și a fost menținută hotărârea din 19 februarie 2019 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru.

Pentru a decide astfel, instanțele ierarhic inferioare au constatat că actele permissive de construire (certificatul de urbanism și autorizația de construire), au fost eliberate reclamantei în baza cererilor comune depuse de ÎS „Centrul Resurselor Informaționale „Registru” și SC „Valina-Logistic” SRL, iar lucrările de construire au fost executate cu acordul locatorului, în temeiul unei clauze contractuale negociate și semnate de către părți și anume pct. 1.4 din contract, care stabilește că, toate îmbunătățirile bunului imobil sunt proprietatea (aparțin) locatarului în baza investițiilor, fapt confirmat de acte contabile și alte acte confirmatorii, semnate conform legislației în vigoare a Republicii Moldova, locatarul având dreptul de preemțiune la răscumpărarea bunului imobil. În cazul unei noi construcții, viitoarea construcție capitală devine proprietatea locatarului în baza investițiilor, fapt confirmat prin proces-verbal de recepție finală, semnat conform prevederilor legislației în vigoare a Republicii Moldova și înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

De asemenea, instanțele de judecată au stabilit că după finisarea lucrărilor de construcție, SC „Valina-Logistic” SRL a întocmit proces-verbal de recepție finală a bunului imobil reconstruit, însă din cauza că reprezentanții statului desemnați în comisia de recepție finală a lucrărilor de construcție nu au semnat procesul-verbal, reclamanta a fost în imposibilitate de a dobândi dreptul de proprietate asupra îmbunătățirilor bunului imobil.

În circumstanțele expuse, instanțele ierarhic inferioare au recunoscut dreptul de proprietate al SC „Valina-Logistic” SRL asupra cotei-părți în mărime de 97,32 % din construcția cu nr. cadastral XXXXX, amplasată în mun. Chișinău, str. Mesager, 10,

deoarece în contractul de locațiune a fost stabilit cert că în cazul unei noi construcții, viitoarea construcție capitală devine proprietatea locatarului în baza investițiilor.

Prin urmare, instanțele au reținut că dreptul de locațiune asupra imobilului litigios a fost constituit pentru desfășurarea activității economice a reclamantei, dreptul la reconstruire/construcție fiind agreat prin consimțământul părților, iar contractul de locațiune nu a reglementat și nu prevede careva limitări și/sau interziceri la valorificarea dreptului asupra bunurilor obținute ca rezultat al reconstruirii, neexistând impedimente ce ar putea afecta speranța legitimă a reclamantei la dobândirea dreptului de proprietate asupra îmbunătățirilor. Or, edificarea de către SC „Valina-Logistic” SRL a construcției s-a făcut în conformitate cu clauzele contractului și în conformitate cu actele permissive de executare a lucrărilor de construcție, eliberate la cererea locatarului și a locatorului.

Totodată, instanțele ierarhic inferioare au menționat că, deși pârâții au invocat că clauza din contractul de locațiune ce prevedea dreptul reclamantei de a efectua îmbunătățiri/reconstruiri a imobilului luat în locațiune ar contraveni legii, reieșind din comportamentul autorităților, nu poate concluzionată o altă opinie, decât faptul că asemenea justificări nu au fost previzibile pentru SC „Valina-Logistic” SRL. Or, aceasta, investind resurse financiare iminente, a avut speranța legitimă la dobândirea dreptului de proprietate asupra îmbunătățirilor aduse la imobilul luat în locațiune, lipsa unor asemenea previzibilități pentru reclamantă și emiterea unei eventuale soluții de respingere a solicitării de recunoaștere a dreptului de proprietate asupra îmbunătățirilor aduse, nu poate fi altfel evaluată decât o încălcare a art. 1 Protocolul 1 din Convenția Europeană pentru Drepturile Omului. Mai mult ca atât, autoritățile competente, în special autoritățile locale, la solicitarea ÎS „Centrul Resurselor Informaționale „Registru” și SC „Valina-Logistic” SRL, au eliberat actele permissive pentru reconstruirea bunului imobil transmis în locațiune, aceste autorizări fiind echivalente cu lipsa unor interdicții de dobândire ulterioară a dreptului de proprietate.

La data de 06 aprilie 2020, prin intermediul poștei electronice, Cancelaria de Stat a RM a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, semnat cu semnătură electronică, iar la 12 mai 2020 recursul a fost depus cu semnătură olografă, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei din 29 ianuarie 2020 a Curții de Apel Chișinău și hotărârii din 19 februarie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, cu pronunțarea unei hotărâri noi prin care acțiunea să fie respinsă ca neîntemeiată.

În motivarea recursului, recurenta a invocat că instanța de apel a interpretat și aplicat eronat normele de drept material, precum și a apreciat greșit circumstanțele de drept și de fapt relevante cauzei.

A indicat că instanțele ierarhic inferioare au ignorat prevederile art. 296 alin. (4) din Codul civil, conform cărora bunurile domeniului public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, dreptul de proprietate asupra acestor bunuri nu se stinge prin neuz și nu poate fi dobândit de terți prin uzucapiune.

A precizat că, clauzele incluse în contractul de locațiune sunt improprii contractelor de locațiune, or, obiectul contractului de locațiune îl constituie transmiterea în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, a unui bun determinat individual. Acest fapt este reglementat de art. 875 din Codul civil.

Recurenta a menționat că instanțele au interpretat greșit prevederile Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate aprobat prin Hotărârea Guvernului RM nr. 483 din 29 martie 2008, care stabilesc expres modul și condițiile de dare în locațiune a bunurilor proprietate de stat. Astfel, regulamentul dat nu conține prevederi ce ar permite locatarului de a obține drept de proprietate asupra bunului imobil în cazul efectuării unor reparații sau investiții.

De asemenea, recurenta a susținut că instanța de apel a concluzionat greșit precum că intimata nu poate fi îngrădită la exercitarea dreptului său de proprietate, inclusiv la dobândirea în condițiile legii a dreptului asupra bunului imobil reconstruit, or, SC „Valina-Logistic” SRL este îndreptățită să solicite restituirea cheltuielilor efectuate cu scopul îmbunătățirii bunurilor închiriate.

La data de 29 iunie 2020, Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului RM a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei din 29 ianuarie 2020 a Curții de Apel Chișinău și hotărârii din 19 februarie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, cu pronunțarea unei hotărâri noi prin care acțiunea să fie respinsă ca neîntemeiată.

În motivarea recursului a invocat că decizia instanței de apel a fost emisă cu interpretarea și aplicarea eronată a normelor de drept material și aprecierea greșită a circumstanțelor de fapt și de drept relevante cauzei.

A notat că, potrivit unor prevederi ale contractului de locațiune care de fapt sunt improprii raportului juridic de locațiune, SC „Valina-Logistic” SRL i-a fost permisă reconstrucția/îmbunătățirea construcției închiriate din contul investițiilor proprii, cu condiția că aceste investiții vor rămâne proprietatea ultimei.

Recurenta a susținut că instanțele ierarhic inferioare s-au bazat doar pe clauzele contractului de locațiune nr. 378 din 12 iunie 2014, ignorând prevederile art. 471 alin. (4) din Codul civil, conform cărora bunurile domeniului public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, dreptul de proprietate asupra acestor bunuri nu se stinge prin neuz și nu poate fi dobândit de terți prin uzucapiune.

De asemenea, recurenta a menționat că instanțele de judecată au ignorat faptul că, clauzele incluse în contract sunt improprii contractelor de locațiune, or, obiectul contractului de locațiune îl constituie transmiterea în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară a unui bun determina individual, fapt menționat în art. 1251 din Codul civil.

Consideră că este contrar prevederilor legale enunțate și scopul contractului de locațiune a terenului din 25 noiembrie 2015, prin care a fost transmis în locațiune terenul aferent construcției, cu scopul extinderii în dimensiuni și supraetajarea construcției închiriate.

A indicat că este eronată afirmația SC „Valina-Logistic” SRL precum că urmează a-i fi transmisă în proprietate cota-parte de 97,32 % din construcția cu nr. cadastral XXXXX, întrucât a investit în reconstrucția bunului suma de 6 565 327,35 de lei, deoarece, după cum s-a menționat supra, bunurile domeniului public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile. În acest caz, conform Hotărârii Guvernului nr. 483 din 29 martie 2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de dare în

locațiune a activelor neutilizate, locatarul are dreptul să efectueze reutilizarea, reconstrucția și reparația capitală a bunurilor închiriate numai cu acordul scris al Locatorului. El poate cere restituirea cheltuielilor efectuate cu scopul îmbunătățirii bunurilor închiriate în cazul în care prin acord Locatorul s-a obligat să le compenseze.

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

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la data de 29 ianuarie 2020.

Decizia motivată a instanței de apel a fost expediată în adresa Cancelariei de Stat a RM și Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului RM la 13 martie 2020 (f.d. 239, volumul I), însă lipsesc date cu privire la recepționarea acesteia.

Prin Hotărârea Parlamentului RM nr. 55 din 17 martie 2020 a fost declarată stare de urgență pe întreg teritoriul Republicii Moldova pe perioada 17 martie – 15 mai 2020.

Potrivit pct. 1 din Anexa la Dispoziția nr. 1 din 18 martie 2020 a Comisiei pentru Situații Excepționale a RM, pe durata stării de urgență termenele de prescripție și termenele de decădere de orice fel nu încep să curgă, iar dacă au început să curgă, se suspendă pe toată durata stării de urgență instituite potrivit Hotărârii Parlamentului nr. 55 din 17 martie 2020.

Astfel, recursurile, declarate de Cancelaria de Stat a RM la data de 06 aprilie 2020 și de către Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului RM la 29 iunie 2020, sunt în termen.

La 20 mai 2020, copia recursului declarat de Cancelaria de Stat a RM a fost expediată în adresa SC „Valina-Logistic” SRL, Guvernului RM, Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului RM, Agenției Servicii Publice și Agenției Proprietății Publice, cu înștiințarea despre depunerea referinței (f.d. 13, 15, 21-24, volumul II).

La 30 iunie 2020, copia recursului declarat de Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului RM a fost expediată în adresa SC „Valina-Logistic” SRL, Guvernului RM, Cancelariei de Stat a RM și Agenției Servicii Publice și Agenției Proprietății Publice, cu înștiințarea despre depunerea referinței (f.d. 36-41, volumul II).

La data de 18 iunie 2020, Agenția Proprietății Publice a depus referință la recursul Cancelariei de Stat a RM, prin care a solicitat admiterea cererii de recurs (f.d. 16-17, volumul II).

La 24 iunie 2020, Agenția Servicii Publice a depus referință, prin care a susținut recursul declarat de Cancelaria de Stat a RM, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei din 29 ianuarie 2020 a Curții de Apel Chișinău și hotărârii din 19 februarie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, cu pronunțarea unei hotărâri noi prin care acțiunea să fie respinsă ca neîntemeiată (f.d. 25-26, volumul II).

La data de 29 iunie 2020, Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului RM a depus referință la recursul Cancelariei de Stat a RM, prin care a susținut recursul și a solicitat admiterea acestuia (f.d. 16-17, volumul II).

Alte referințe nu au fost depuse.

Examinând temeiurile recursurilor în raport cu materialele cauzei civile, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursurile sunt inadmisibile din următoarele motive.

În conformitate cu art. 432 din Codul 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.

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

- a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;
- b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;
- b¹) a aplicat o lege care a fost declarată neconstituțională;
- c) a interpretat în mod eronat legea;
- d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

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

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

Săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a cauzei 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.

Temeiurile prevăzute la alin. (3) se iau în considerare de către instanță din oficiu.

În conformitate cu art. 433 lit. a) din Codul 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).

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursurile declarate de Cancelaria de Stat a Republicii Moldova și Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție notează că argumentul recurenților, susținute și în referințele

Agenției Servicii Publice și a Agenției Proprietății Publice, precum că clauzele incluse în contractul de locațiune sunt improprii contractelor tipice de locațiune, obiectul cărora constituie transmiterea în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară a unui bun determinat individual, nu poate fi reținut, or, conform materialelor cauzei se constată că SC „Valina-Logistic” SRL cu acordul organelor de stat, deținând actele permisibile pentru demararea construcției (contractul de locațiune nr. 378 din 12 iunie 2014 *coordonat cu Ministerul Tehnologiei Informației și Comunicațiilor*, certificatul de urbanism nr. 760/16 din 29 decembrie 2016, autorizația de construire nr. 287-c/17 din 10 august 2017) a operat investiții iminente pentru reconstruirea și îmbunătățirea bunului luat în locațiune, astfel având o speranță legitimă de dobândire în proprietate a acestui bun imobil.

Iar, prin susținerea că SC „Valina-Logistic” SRL ar avea dreptul de a solicita restituirea cheltuielilor efectuate cu scopul îmbunătățirii bunului închiriat, recurenții pun o sarcină excesivă pe seama justițiabilului SC „Valina-Logistic” SRL, fiind evident că statul prin anumite motivări formale se eschivează de la executarea obligațiilor față de SC „Valina-Logistic” SRL.

Or, la 16 februarie 2018 SC „Valina-Logistic” SRL a adus la cunoștința Cancelariei de Stat despre finisarea construcției respectiv recepționarea ei, aceasta rămând fără o soluționare, cât și fără remedierea erorii admise de autoritățile statului.

Astfel, greșelile sau erorile autorităților de stat ar trebui să fie în beneficiul persoanelor afectate. Cu alte cuvinte, riscul oricărei greșeli comise de autoritatea de stat trebuie să fie suportate de stat, iar erorile nu trebuie remediate pe cheltuiala persoanei în cauză (*Gashi v. Croația nr. 32457/05, Radchikiv v. Rusia nr. 65582/01, Arzamazova v. Republica Moldova nr. 38639/14*).

Prin urmare, argumentele invocate în recursuri nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, respectiv, nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că recursul exercitat asupra deciziilor instanțelor de apel are caracter nedevolutiv și controlul judiciar se circumscrie doar asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se în exclusivitate doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

În acest context, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție menționează și faptul că, procedura admisibilității constă în verificarea faptului dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

Totodată, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție relevă că, conform jurisprudenței CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza *Purcell contra Irlandei*, 16 aprilie 1991), pe când în recursurile declarate de Cancelaria de Stat a Republicii Moldova și Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova, asemenea aspecte nu se regăsesc.

Astfel, din considerentele menționate, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursurile declarate de Cancelaria de Stat a Republicii Moldova și Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova, ca inadmisibile.

În conformitate cu art. 431 alin. (2), 433 lit. a) și 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

dispune:

Recursurile declarate de Cancelaria de Stat a Republicii Moldova și Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova se consideră inadmisibile.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Ala Cobăneanu

judecătorii

Nicolae Craiu

Mariana Pitic