

Dosarul nr. 2rac-11/23

2-21054252-01-2rac-24012023

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. E. Galușceac)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. V. Cotorobai, A. Braga, A. Malfi)

ÎNCHEIERE

15 martie 2023

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Dumitru Mardari
Galina Stratulat
Mariana Pitic

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Tuscan Park” și Întreprinderii Municipale „Direcția Parcurilor Cultură și Odihnă” cu privire la constatarea nulității contractului de locațiune,

împotriva deciziei din 06 octombrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău și a fost menținută hotărârea din 10 ianuarie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru,

constată:

La data de 12 aprilie 2021, Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău au depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Tuscan Park” și ÎM „Direcția Parcurilor Cultură și Odihnă” cu privire la constatarea nulității contractului de locațiune.

În motivarea acțiunii reclamanții au indicat că municipiul Chișinău este proprietarul încăperilor cu nr. cadastrale XXXXX, amplasate pe terenul proprietate publică din domeniul public al municipiului Chișinău cu nr. cadastral XXXXX.

Au menționat că, urmare a examinării cererii de chemare în judecată înaintată în procedura contenciosului administrativ de SRL „Tuscan Park” privind anularea integrală a refuzului din 30 decembrie 2020 emis de Direcția generală comerț, alimentație și prestări servicii, ca fiind ilegal și obligarea direcției la recepționarea notificării cu privire la inițierea activității de comerț în încăperea cu nr. cadastral

XXXXX, au fost depistate următoarele. La actele prezentate de SRL „Tuscan Park” la notificare, nu a fost anexată decizia Consiliului municipal Chișinău privind atribuirea bunului - proprietate municipală în locațiune, fiind anexat un pretins „contract” de locațiune nr. 3/L din 24.08.2020 a încăperilor proprietate municipală.

Reclamanții au invocat că încheierea contractului de locațiune nr. 3/L din 24 august 2020 între ÎM „Direcția Parcurilor Cultură și Odihnă” și SRL „Tuscan Park” lezează direct dreptul municipalității de a valorifica bunurile sale, conform legislației în vigoare. Prin acest contract s-a transmis în locațiune încăperile proprietate municipală nr. cadastrale XXXXX, care constituie casa nr. 1 și casa nr. 2 de vânzare a biletelor ale Teatrului de vară din Parcul Valea Morilor, amplasată pe terenul proprietate publică a municipiului Chișinău cu nr. cadastral XXXXX.

Au afirmat că, contractul de locațiune nr. 3/L din 24 august 2020 este unul abuziv, nu întrunește condițiile legale de valabilitate prevăzute de normele juridice imperative, contravine flagrant ordinii publice și în consecință, nu poate fi reținut ca un act valabil, fiind lovit de nulitate absolută prin efectul legii.

Reclamanții au notat că prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 17/22 din 06 octombrie 2020 „Cu privire la măsurile de consolidare a proprietății publice aflate în administrarea ÎM „Direcția parcurilor cultură și odihnă”, au fost transmise în administrare bunurile imobile conform listei aprobate în anexa deciziei, din această listă fac parte și bunurile transmise în locațiune prin intermediul contractului menționat. Conform pct. 4 din decizia nr. 17/22, transmiterea în locațiune a activelor neutilizate ale ÎM „Direcția parcurilor cultură și odihnă” se va efectua în conformitate cu legislația în vigoare și în corespundere cu prevederile deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 10/07 din 09 octombrie 2017 privind licitațiile de obținere a dreptului de locațiune a încăperilor cu o altă destinație decât cea locativă, proprietate a autorităților publice locale a mun. Chișinău.

Astfel, modelul contractului sus-menționat a fost preluat din modelul prevăzut de Regulamentul gestionării clădirilor, construcțiilor și încăperilor cu altă destinație decât cea locativă, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/55 din 23 decembrie 2014, acest fapt fiind expres evidențiat. Decizia nr. 11/55 din 23 decembrie 2014 a fost abrogată prin pct. 2 al deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 17/7 din 06 octombrie 2020 „Cu privire la aprobarea Regulamentului gestionării clădirilor, construcțiilor și încăperilor cu altă destinație decât cea locativă - proprietate municipală (în redacție nouă)”.

Au afirmat că, atât Regulamentul aprobat prin decizia nr. 11/55 din 23 decembrie 2014, cât și Regulamentul aprobat în redacție nouă, au prevăzut darea în locațiune a încăperilor nelocuibile prin licitație publică, în baza deciziei respective a Consiliului municipal Chișinău.

Au indicat că în pct. 1 din contractul nr. 3/L din 24 august 2020 este menționat: „În baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. __ din __, obiect al prezentului contract îl constituie transmiterea de către Locator în posesiune și folosință temporară Locatarului (fără drept de privatizare) cu plată pentru chirie „Casa 1 „Teatrului de vară” și „Casa 2 „teatrului de vară”, situate în parcul (zona) „Valea Morilor”, cu suprafața în

total de 20,4 m situate pe adresa: mun. Chișinău, sectorul Buiucani, care este compusă din încăperi, în scopul organizării unui punct de activități de alimentație pentru evenimente, comerț cu cafea, ceai, cacao, condimente, deservirea și prestarea serviciilor populației (vizitatorilor). Destinația chiriei este transmiterea în folosință temporară a bunurilor imobile pentru desfășurarea activității de producție (comerț, alimentație, deservire, prestări servicii) a Locatarului.”

Reclamanții au subliniat că în pct. 1 al contractului se menționează „în baza deciziei CMC”, însă fără a fi menționat expres numărul și data emiterii actului administrativ.

Astfel, au susținut că nu există o decizie a Consiliului municipal Chișinău privind transmiterea bunului în locațiune, iar ÎM „Direcția Parcurilor Cultură și Odihnă” nu dispunea de împuterniciri delegate de Consiliul municipal Chișinău privind semnarea unui astfel de contract. Prin urmare, lipsește consimțământul proprietarului de a încheia actul juridic, iar conform art. 312 din Codul civil, consimțământul este o condiție de valabilitate a actului juridic.

Totodată, proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat de art. 46 alin. (1) din Constituția RM, art. 501 alin. (2) din Codul civil și protejat de art. 1 din Protocolul nr. 1 al Convenției pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale. Contractul de locațiune este un act de dispoziție asupra bunului proprietate municipală, iar potrivit art. 500 alin. (1), 581 alin. (1) din Codul civil, proprietarul Consiliul municipal Chișinău are drept de posesiune, folosință și dispoziție asupra bunului respectiv. Deci, prin contractul menționat a fost lezat dreptul de proprietate al municipiului Chișinău de a dispune asupra bunului său, astfel fiind încălcate normele juridice care oferă garanțiile și protecția dreptului de proprietate.

Reclamanții au declarat că darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile legii, iar contractul se perfectează doar în temeiul actului administrativ emis în acest sens, astfel, contractul a fost încheiat cu încălcarea acestor norme juridice imperative. Prin urmare, contractul de locațiune nr. 3/L din 24 august 2020 este semnat de o persoană neîmputernicită, în lipsa actului administrativ și cu încălcarea procedurii legale.

Consiliul mun. Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău au solicitat constatarea nulității contractului de locațiune nr. 3/L din 24 august 2020 încheiat între ÎM „Direcția Parcurilor Cultură și Odihnă” și SRL „Tuscan Park” privind transmiterea în locațiune a încăperilor care constituie casa nr. 1 și casa nr. 2 de vânzare a билетelor ale Teatrului de vară din Parcul Valea Morilor, cu nr. cadastrale XXXXX.

Prin hotărârea din 10 ianuarie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru a fost respinsă acțiunea depusă de Consiliul mun. Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău

La data de 28 ianuarie 2022 reprezentantul Consiliului mun. Chișinău și al Primarului General al mun. Chișinău, Alina Tofan, a declarat apel împotriva hotărârii din 10 ianuarie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei hotărâri noi, prin care acțiunea să fie admisă integral.

Prin decizia din 06 octombrie 2022 a Curții de Apel Chișinău a fost respins apelul declarat de Consiliul mun. Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău și a fost menținută hotărârea din 10 ianuarie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut că reclamantii nu au probat faptul că la data încheierii contractului de locațiune nr. 3/L din 24 august 2020, bunurile imobile casa nr. 1 nr. cadastral XXXXX și casa nr. 2 nr. cadastral XXXXX aparțineau cu drept de proprietate municipiului Chișinău. Or, potrivit certificatului nr. 1/123 din 15 iulie 2021, bunul imobil „Teatrul de Vară din parcul „Valea Morilor” municipiul Chișinău, constituie mijloc fix (circulant) și se ală la balanța ÎM „Direcția Parcurilor Cultură și Odihnă”, fiind compus din scenă, încăperi tehnice cu nr. cadastral XXXXX, sala de festivități nr. cadastral XXXXX, casa nr. 1 nr. cadastral XXXXX și casa nr. 2 nr. cadastral XXXXX. Teatrul de Vară se află la balanța ÎM „Direcția Parcurilor Cultură și Odihnă” de la fondare până în prezent și este înregistrat cu valoarea contabilă inițială în sumă de 1587923,19 lei.

Instanța de apel a accentuat că potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, municipiul Chișinău a devenit proprietar al bunurilor imobile cu nr. cadastrale XXXXX la data de 04 decembrie 2020, în temeiul deciziei nr. 17/22 din 06 octombrie 2020, pe când contractul de locațiune nr. 3/L a fost încheiat la 24 august 2020, până la adoptarea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 17/22 din 06 octombrie 2020, prin care au fost transmise în proprietatea publică a municipiului Chișinău bunurile imobile cu nr. cadastrale XXXXX.

Prin urmare, instanța de apel nu a reținut argumentele reclamantilor precum că contractul de locațiune nr. 3/L din 24 august 2020 lezează direct dreptul municipalității de a valorifica bunurile sale, deoarece în speță s-a constatat cu certitudine faptul că la data semnării contractului de locațiune, bunurile imobile transmise în locațiune se aflau la balanța ÎM „Direcția Parcurilor Cultură și Odihnă”. Astfel, contractul de locațiune nr. 3/L din 24 august 2020, încheiat între ÎM „Direcția Parcurilor Cultură și Odihnă” și SRL „Tuscan Park”, întrunește condițiile de valabilitate ale actului juridic, nefiind stabilite temeiuri pentru constatarea nulității acestuia.

La data de 21 decembrie 2022 reprezentantul Consiliului mun. Chișinău și al Primarului General al mun. Chișinău, Valerii Bogdan, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu pronunțarea unei hotărâri noi, prin care acțiunea să fie admisă integral.

În motivarea recursului s-a invocat că instanța de apel a interpretat în mod eronat legea, nu a determinat circumstanțele reale, a dat o calificare greșită raportului material litigios și nu s-a pronunțat asupra tuturor argumentelor din apel.

Reprezentantul recurenților a indicat că nu există o decizie (acord) a Consiliului municipal Chișinău privind transmiterea bunului în locațiune, iar ÎM „Direcția Parcurilor Cultură și Odihnă” nu dispunea de împuterniciri delegate de Consiliul municipal Chișinău privind semnarea unui astfel de contract. Astfel, în lipsa actului administrativ al autorității publice locale privind transmiterea în locațiune a bunului său, lipsește consimțământul proprietarului de a încheia actul juridic.

A afirmat că este eronată și contrară circumstanțelor speței concluzia instanțelor de judecată precum că nu s-a probat faptul că la data încheierii contractului de locațiune, bunurile aparțineau cu drept de proprietate municipiului Chișinău, or, conform art. 510 alin. (2) din Codul civil, că în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege. O excepție legală de la prevederile normei juridice menționate constituie prevederile art. 1 alin. (6) din Legea nr. 523 din 16 iulie 1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ - teritoriale, unde se stipulează expres că se declară proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale toate bunurile mobile și imobile, aflate pe teritoriul lor până la intrarea în vigoare a Legii privind organizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova, cu excepția bunurilor ce se aflau în proprietatea statului și în proprietate privată.

Astfel, reprezentantul recurenților consideră că instanțele de judecată urmau să rețină și să aplice prevederile art. 17 alin. (1) din Legea 121 din 04 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, potrivit căroră fondurile fixe și alte active pe termen lung neutilizate de instituțiile publice, de întreprinderile de stat/municipale și de societățile comerciale cu capital integral sau majoritar public (denumite în continuare active neutilizate) pot fi date în locațiune cu acordul prealabil al autorității administrației publice centrale sau locale, care va decide asupra modului de selectare a locatarului, în conformitate cu legislația.

De asemenea, a invocat că instanțele de judecată nu au cercetat și nu au reținut faptul că potrivit pct. 11 din statutul ÎM „Direcția Parcurilor Cultură și Odihnă”, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 4/6 din 28 iunie 2018 (în vigoare la momentul semnării contractului), Consiliul municipal Chișinău a transmis întreprinderii patrimoniul reflectat în bilanțul contabil la data transmiterii. Potrivit pct. 17 din statut, întreprinderea își poate înstrăina fondurile fixe (clădirile, construcțiile, utilajele, mijloacele de transport și alte valori material) doar în baza deciziei fondatorului. Această prevedere se referă și la relațiile de locațiune, arendă, etc.

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 06 octombrie 2022.

Materialele cauzei atestă că decizia motivată a instanței de apel a fost expediată la adresa electronică a recurenților la data de 05 decembrie 2022 (f.d. 199, volumul I).

Astfel, recursul, declarat la 21 decembrie 2022, este în termen.

La 31 ianuarie 2023, copia recursului a fost expediată în adresa SRL „Tuscan Park” și ÎM „Direcția Parcurilor Cultură și Odihnă” (f.d. 17-19), cu înștiințarea despre depunerea referinței.

Referințe nu au fost depuse.

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele cauzei civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul este inadmisibil din următoarele motive.

În conformitate cu art. 432 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 recursul declarat de Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

Prin urmare, argumentele invocate în recurs 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 Rebai și alții contra Franței, 25 februarie 1995), pe când în recursul declarat de Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău 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 recursul declarat de Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău, ca inadmisibil.

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:

Recursul declarat de Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Dumitru Mardari

judecătorii

Galina Stratulat

Mariana Pitic