

DECIZIE

29 mai 2013

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele, judecătorul

Judecătorii

Ala Cobăneanu

Tatiana Răducanu

Sveatoslav Moldovan

Andrei Harghel

Ghenadie Nicolaev

examinând recursul declarat de către Agenția Proprietății Publice  
în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Societății cu Răspundere  
Limitată „Trei Tigri” împotriva Agenției Proprietății Publice pe lângă Ministerul  
Economiei al Republicii Moldova cu privire la contestarea actului administrativ  
împotriva hotărârii Curții de Apel Chișinău din 10 decembrie 2012, prin care  
acțiunea a fost admisă

constată:

La 09 noiembrie 2012, SRL „Trei Tigri” a depus cerere de chemare în judecată  
împotriva Agenției Proprietății Publice pe lângă Ministerul Economiei al Republicii  
Moldova cu privire la contestarea actului administrativ.

În motivarea acțiunii a indicat că în baza contractului de arendă nr. 39 din  
01 iunie 2002, încheiat cu Întreprinderea de Stat pentru Exploatarea Clădirilor a  
Ministerului Tehnologiei Informației și Comunicațiilor și în baza acordurilor  
adiționale la contract, deține în folosință încăperi din subsolul și etajul 1 al blocului  
administrativ al întreprinderii din bd. Ștefan cel Mare, 134, mun. Chișinău.

Menționează că atât la momentul încheierii contractului de locațiune, cât și în  
prezent, aceste spații reprezintă încăperi nelocuibile la subsolul și parterul blocului  
administrativ, în care nu sunt prezente rețele ingineresti sau noduri ale acestor rețele,  
astfel, aceste încăperi corespund cerințelor pentru a fi pasibile privatizării conform  
prevederilor Legii nr. 121-XVI din 04 mai 2007 privind administrarea și deținatizarea  
proprietății publice și nu sunt incluse în Lista bunurilor nepasibile de privatizare.

Susține că la 14 februarie 2011, societatea a solicitat Întreprinderii de Stat  
pentru Exploatarea Clădirilor a Ministerului Tehnologiei Informației și Comunicațiilor  
eliberarea actului de examinare a încăperilor date în locațiune, cu scopul de a perfecta  
actele necesare pentru privatizarea bunului luat în locațiune.

La 14 martie 2011, societatea a primit actele de examinare solicitate, însă  
acestea nu au fost eliberate pe formularul depus, ci într-o formă liberă și conțineau o

notă, prin care se stabilește că actele menționate nu sunt valabile pentru a fi prezentate la Agenția Proprietății Publice.

Afirmă că din aceste considerente, societatea a fost nevoită să se adreseze în instanța de judecată cu scopul de a obliga Întreprinderea de Stat pentru Exploatarea Cădirilor a Ministerului Tehnologiei Informației și Comunicațiilor să elibereze actul solicitat.

Astfel, prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 06 iunie 2011, menținută prin decizia Curții Supreme de Justiție din 23 noiembrie 2011, acțiunea a fost respinsă.

Invocă că instanța de recurs, în decizia sa, a reținut ca fiind întemeiată și legală concluzia primei instanțe precum că dreptul societății la privatizarea spațiului transmis în locațiune nu se lezează, deoarece conform art. 7 din Legea cu privire la administrarea și deetizarea proprietății publice, organul care promovează politica statului în domeniul administrării și deetizării proprietății publice este Ministerul Economiei și Comerțului și organul cu dreptul administrării și deetizării proprietății publice a statului este Agenția Proprietății Publice de pe lângă Ministerul Economiei și Comerțului.

Invocă că la 06 iulie 2012, SRL „Trei Tigri” a depus la Agenția Proprietății Publice setul de acte necesare prevăzut de pct. 5 din Regulamentul cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune, aprobat prin Hotărârea Guvernului RM nr. 468 din 25 martie 2008, pentru inițierea procedurii de privatizare a imobilului din bd. Ștefan cel Mare, 134, mun. Chișinău, inclusiv și actul de examinare a încăperilor date în locațiune, precum și hotărârile instanțelor judecătorești, însă la 02 noiembrie 2012, Agenția Proprietății Publice Locale, prin răspunsul nr. 04-05-1499, a informat societatea că documentele înaintate nu corespund exigențelor actelor normative nominalizate și Agenția Proprietății Publice este în imposibilitatea prezentării acestora la Comisia de privatizare a încăperilor nelocuibile date în locațiune.

Consideră răspunsul menționat ca fiind ilegal și emis cu încălcarea prevederilor legale.

Menționează că bunul imobil din bd. Ștefan cel Mare, 134, mun. Chișinău constituie obiect al privatizării prevăzut de art. 22 alin. (1) din Legea nr. 121 din 04 mai 2007 privind administrarea și deetizarea proprietății publice, deoarece acesta nu face parte din domeniul bugetar și nu deține careva restricții legale ce ar interzice posibilitatea privatizării acestuia, precum și nu face parte din lisa încăperilor nepasibile privatizării stabilite în pct. 3 al Hotărârii Guvernului RM nr. 468 din 25 martie 2008.

Afirmă că nici Legea privind administrarea și deetizarea proprietății publice și nici Regulamentul cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune, aprobat prin Hotărârea Guvernului RM nr. 468 din 25 martie 2008 nu prevăd forma tipizată a actului de examinare a încăperilor date în locațiune, forma și conținutul acestuia fiind lăsat la discreția emitentului și nu prevăd obligativitatea manifestării acordului locatorului la privatizarea încăperilor date în locațiune.

Susține că atât Curtea de Apel Chișinău, cât și Curtea Supremă de Justiție au stabilit cu certitudine că actul de examinare a încăperilor date în locațiune a fost eliberat de către Întreprinderea de Stat pentru Exploatarea Clădirilor a Ministerului

Tehnologiei Informației și Comunicațiilor în conformitate cu prevederile legale, fapt ce servește drept temei pentru prezentarea acestuia la Agenția Proprietății Publice.

Cât privește nota, prin care s-a stabilit că actele date nu sunt valabile pentru a fi prezentate la Agenția Proprietății Publice, menționează că includerea unei astfel de note nu este reglementată de actele normative în vigoare, astfel, ea nu produce careva efecte juridice.

Solicită recunoașterea ilegalității refuzului Agenției Proprietății Publice nr. 04-05-1499 din 02 noiembrie 2012 și obligarea Agenției Proprietății Publice să încheie cu SRL „Trei Tigri” contractul de vânzare-cumpărare a încăperilor nelocuibile date în locațiune, etajul 1 cu suprafața de 80,3 m.p. și subsolul cu suprafața de 99,3 m.p. din bd. Ștefan cel Mare, 134, mun. Chișinău.

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 10 decembrie 2012 acțiunea a fost admisă, a fost recunoscut ca ilegal refuzul Agenției Proprietății Publice nr. 04-05-1499 din 02 noiembrie 2012 și a fost obligată Agenția Proprietății Publice să încheie cu SRL „Trei Tigri” contractul de vânzare-cumpărare a încăperilor nelocuibile date în locațiune, etajul 1 cu suprafața de 80,3 m.p. și subsolul cu suprafața de 99,3 m.p. din bd. Ștefan cel Mare, 134, mun. Chișinău.

La 15 martie 2013 Agenția Proprietății Publice a declarat recurs împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri cu privire la respingerea acțiunii.

În motivarea recursului a indicat că hotărârea primei instanțe este neîntemeiată și ilegală, lipsită de consistență și suport juridic, bazată pe interpretarea eronată a normelor de drept material și pe aprecierea incompletă, subiectivă și unilaterală a probelor administrate.

Menționează că la examinarea pricinii, prima instanță a interpretat eronat legea și, anume, art. 50 alin. (3) lit. a) din Legea nr. 121-XVI din 04 mai 2007 privind administrarea și deținerea proprietății publice și pct. 3 din Regulamentul cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune, aprobat prin Hotărârea Guvernului RM nr. 468 din 25 martie 2008.

Susține că încăperile în cauză sunt proprietate a Republicii Moldova și se află în gestiunea economică a Întreprinderii de Stat pentru Exploatarea Clădirilor a Ministerului Tehnologiilor Informaționale și Comunicației.

Conform informației din baza de date electronice a cadastrului, SRL „Trei Tigri” deține în locațiune următoarele încăperi: subsol - 76,4 m.p., etajul I - 72,3 m.p. (contract de arendă nr. 39 din 01 iunie 2002); subsol - 99,3 m.p., etajul I - 80,3 m.p. (Acord adițional din 13 iulie 2006) și subsol - 107,7 m.p., etajul I - 80,3 m.p. (Acord adițional din 01 martie 2007 la contractul de arendă nr. 39 din 01 iunie 2002).

Afirmă că SRL „Trei Tigri”, conform cererii de privatizare depuse la Agenția Proprietății Publice, a solicitat să i se permită privatizarea subsolului de 99,3 m. p. și încăperii de la etajul 1 de 80,3 m.p. deținute în locațiune în temeiul Acordului adițional din 13 iulie 2006, care nu a fost prezentat de către aceasta nici în instanța de judecată și nici la cererea de privatizare.

Invocă că atât la materialele dosarului, cât și la cererea de privatizare lipsește actul de examinare asupra încăperilor nelocuibile din subsol de 99,3 m.p. și de la etajul 1 de 80,3 m. p., susținând că actul de examinare a încăperilor date în locațiune din 15 februarie 2011, eliberat în baza contractului nr. 39 din 01 iunie 2002 asupra

încăperilor (subsol - 107,7 m.p.), se referă de fapt la alte încăperi decât cele solicitate spre privatizare.

Menționează că concluzia instanței precum că existența actului de examinare asupra încăperilor nelocuibile din subsol de 99,3 m.p. și de la etajul 1 de 80,3 m. p. este probat prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 06 iunie 2011, menținută prin decizia Curții Supreme de Justiție, este eronată, deoarece prin hotărârea judecătorească definitivă și irevocabilă s-a constatat doar că Întreprinderea de Stat pentru Exploatarea Clădirilor a Ministerului Tehnologiilor Informaționale și Comunicației prin scrisoarea nr. 24 din 14 martie 2011 a eliberat actul de examinare asupra încăperilor conform contractului de arendă nr. 39 din 01 iunie 2002, însă instanța nu a ținut cont de faptul că actul de examinare a încăperilor date în locațiune, eliberat în baza contractului nr. 39 din 01 iunie 2002, relevat în hotărârea judecătorească definitivă și irevocabilă, care a fost prezentat în instanță și la Agenție se referă de fapt la alte încăperi (subsol - 107,7 m.p.) decât cele solicitate spre privatizare.

Invocă că actul de examinare asupra încăperilor nelocuibile din subsol de 99,3 m.p. și de la etajul 1 de 80,3 m.p. nu a fost prezentat nici Agenției Proprietății Publice și nici instanței de judecată, iar concluziile instanței precum că Agenția Proprietății Publice nu a contestat forma și conținutul actului de examinare din 15 februarie 2011, eliberat asupra încăperii – subsol - 107,7 m. p conform contractului de arendă nr. 39 din 01 iunie 2002, nu au nici o relevanță situației în speță, deoarece instanței i-a fost comunicat faptul că lipsește actul de examinare asupra încăperilor nelocuibile din subsol de 99,3 m.p. și de la etajul 1 de 80,3 m. p., solicitate spre a fi privatizate.

Consideră că prima instanță a interpretat eronat prevederile pct. 5 din Regulamentul cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune, aprobat prin Hotărârea Guvernului RM nr. 468 din 25 martie 2008, stabilind că SRL „Trei Tigri”, la depunerea cererii de privatizare, a anexat toate actele care sunt necesare în temeiul Regulamentului menționat, pe motiv că acest fapt nu corespunde realității, deoarece SRL „Trei Tigri” la momentul depunerii cererii la Agenția Proprietății Publice, cât și în instanța de judecată nu a prezentat decizia despre darea în locațiune (în original), contractul de locațiune (în original), actul de examinare a încăperilor date în locațiune întocmit de locator, conform situației de până la o lună de zile înainte de data depunerii cererii.

De asemenea, a mai indicat că prima instanța, la examinarea pricinii, a ignorat atragerea în calitate de intervenient accesoriu, în mod obligatoriu, a Întreprinderii de Stat pentru Exploatarea Clădirilor a Ministerului Tehnologiilor Informaționale și Comunicației, cărora, de fapt, li se lezează careva drepturi prin emiterea hotărârii contestate.

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.

Din materialele dosarului rezultă că copia hotărârii primei instanțe a fost expediată în adresa recurentului la 14 ianuarie 2013, fapt confirmat prin copia scrisorii de însoțire (f. d. 96).

Astfel, instanța de recurs consideră că recurentul s-a conformat prevederilor legale și recursul a fost declarat la 14 martie 2013 în termen.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului în raport cu temeiurile recursului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a respinge recursul și de a menține hotărârea primei instanțe din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Înaintând acțiunea în judecată împotriva Agenției Proprietății Publice pe lângă Ministerul Economiei al RM, SRL „Trei Tigri” a solicitat recunoașterea ilegalității refuzului Agenției Proprietății Publice nr. 04-05-1499 din 02 noiembrie 2012 și obligarea Agenției Proprietății Publice să încheie cu SRL „Trei Tigri” contractul de vânzare-cumpărare a încăperilor nelocuibile date în locațiune, etajul 1 cu suprafața de 80,3 m.p. și subsolul cu suprafața de 99,3 m.p. din bd. Ștefan cel Mare, 134, mun. Chișinău.

Fiind investită cu judecarea pricinii în cauză, se constată că prima instanță motivat și amplu argumentat, cu referire la probele administrate și prevederile ce guvernează raportul juridic în litigiu corect a ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii și admiterii acesteia.

În susținerea concluziei date, instanța de recurs reține că la caz s-a constatat cu certitudine faptul că în baza contractul de arendă nr. 39 din 01 iunie 2002 și acordurilor adiționale la acesta încheiate între Întreprinderea de Stat pentru Exploatarea Clădirilor Ministerului Transporturilor și Comunicațiilor și SRL „Trei Tigri” ultimei i-a fost transmis în posesiune și folosință încăperi nelocuibile la subsol și etajul I (parter) al blocului administrativ al întreprinderii, situat în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare 134, nr. cadastral 010020617101003, cu suprafața de 99,3 m. p. și respectiv de 80,3 m. p., pe un termen de 19 ani până la 20 septembrie 2021, în scopul activităților de comerț, deservire socială.

Prin punctul 3.5 al contractului de arendă nominalizat, direct se indică că arendașul are dreptul prioritar de cumpărare a bunurilor arendate în cazul privatizării acestora și dreptul de răscumpărare, conform legislației în vigoare.

Conform art. 22 alin. (1) lit. c) al Legii privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr. 121 din 04 mai 2007, obiect al privatizării pot fi încăperile nelocuibile, inclusiv cele date în locațiune, cu excepția celor nominalizate la art. 50 alin.(3).

Conform art. 50 alin. (1) și (2) al aceleiași legi, încăperile nelocuibile proprietate publică date în locațiune se privatizează în modul stabilit de Guvern. Prețul inițial de privatizare a încăperilor nelocuibile se determină în funcție de valoarea lor de piață, definită în raportul de evaluare întocmit de evaluator.

Dispozițiile pct. (1) și (2) lit. a) al Regulamentului cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 468 din 25 martie 2008, care statuează că prezentul Regulament stabilește modul de vânzare-cumpărare a încăperilor nelocuibile proprietate publică (clădiri, construcții, inclusiv imobile separate, precum și anexe nelocuibile la blocurile locative) date în locațiune, neincluse în lista bunurilor supuse privatizării. Vânzarea-cumpărarea încăperilor nelocuibile proprietate publică date în locațiune se efectuează de Agenția Proprietății Publice de pe lângă Ministerul Economiei și Comerțului (în continuare - Agenția

Proprietății Publice) - cele care constituie proprietate de stat, inclusiv cele amplasate în imobilele transmise, conform legislației, din gestiunea întreprinderilor de stat și a societăților pe acțiuni în gestiunea asociațiilor de proprietari ai locuințelor privatizate.

Astfel, în speță se constată că, având prerogativa prevăzută de contractul de arendă și dispozițiile enunțate, SRL „Trei Tigri”, reieșind din calitatea sa de locatar, a dobândit un drept prevăzut de Lege, prin operarea la art. 50 din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr. 121-XVI din 04 martie 2007, ce asigură societății garanția legitimă la cumpărarea bunului imobil nelocuibil proprietate publică, ca obiect al privatizării, necondiționat, dacă această solicitare este în corespundere cu cadrul normativ în vigoare, ținându-se cont de obiectul raportului de locațiune și destinația spațiilor transmise în locațiune.

Din materialele dosarului rezultă că la 26 octombrie 2012 SRL „Trei Tigri” s-a adresat către Agenția Proprietății Publice cu cerere, prin care a solicitat cumpărarea încăperii nelocuibile cu nr. cadastral 010020617101003, amplasate în bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 134 și anume subsolul clădirii cu suprafața de 99,3 m. p. și încăperii de la etajul I (parter) cu suprafața de 80,3 m. p., deținute în locațiune în baza contractului de locațiune nr. 39 din 01 iunie 2002 și acordurilor adiționale la acesta, anexând actele necesare.

Prin răspunsul Agenției Proprietății Publice nr. 04-05-1499 din 02 noiembrie 2012, Agenția Proprietății Publice a comunicat societății că este în imposibilitatea prezentării actelor la Comisia de privatizare a încăperilor nelocuibile date în locațiune, pe motiv că acestea nu corespund exigențelor actelor normative (f. d. 8).

În același răspuns Agenției Proprietății Publice la fel indică că în situația în care încăperile luate în locațiune se încadrează în prevederile actelor normative, locatorul este în drept să depună la Agenția Proprietății Publice cerere scrisă cu anexarea documentelor prevăzute de Regulamentul, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 468 din 25 martie 2008, inclusiv Actul de examinare a încăperilor date în locațiune, întocmit de locator, care exprimă acordul acestuia la privatizarea încăperilor date în locațiune.

Conform pct. 5 al Regulamentului cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 468 din 25 martie 2008, locatarii care doresc să cumpere încăperile luate în locațiune depun cereri la Agenția Proprietății Publice sau la autoritatea administrației publice locale, anexând decizia despre darea în locațiune (în original), contractul de locațiune (în original); actul de evaluare a obiectului, întocmit de către experți licențiați în domeniu; actul de examinare a încăperilor date în locațiune, întocmit de locator, conform situației de până la o lună de zile înainte de data depunerii cererii; planul-schemă al încăperii (dosar cadastral), eliberat de oficiul cadastral teritorial pentru privatizare; copia certificatului de înregistrare a întreprinderii; copia extrasului din Registrul de stat al întreprinderilor și organizațiilor privind administratorul întreprinderii; copia buletinului de identitate și fișei de însoțire al conducătorului.

Raportând prevederile enunțate la caz, instanța de recurs constată corectitudinea concluziei primei instanței cu privire la ilegalitatea refuzului Agenției Proprietății Publice exprimat prin răspunsul nr. 04-05-1499 din 02 noiembrie 2012, deoarece materialul probator anexat incontestabil atestă că SRL „Trei Tigri” înaintând cererea

sa, prin care și-a manifestat voința de a cumpăra încăperile avute în locațiune, s-a conformat exigențelor indicate în pct. 5 al Regulamentului nominalizat și a anexat la aceasta actele de rigoare și anume contractul de locațiune, actul de evaluare a obiectului nr. 004 din 28 iunie 2012 întocmit de Agenția Relații Funciare și Cadastru, , Hotărârea Curții de Apel Chișinău, decizia Curții Supreme de Justiție, dosarul cadastral, copia certificatului de înregistrare a întreprinderii, copia extrasului din Registrul de stat al întreprinderilor și organizațiilor, copia buletinului de identitate și fișei de însoțire al conducătorului, inclusiv actul de examinare a încăperilor date în locațiune, întocmit de locator, care este Întreprinderea de Stat pentru Exploatarea Clădirilor Ministerului Tehnologiei Informației și Comunicațiilor (f. d. 15).

Aici se va remarca că deși pct. 5 al Regulamentului indicat prevede, alături de alte documente, și necesitatea prezentării actului de examinare a încăperilor date în locațiune, întocmit de locator, dispozițiile acestui Regulament, precum și a Legii privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nu impun și obligativitatea ca un asemenea act să conțină și acordul locatorului la privatizarea încăperii date în locațiune.

Prin urmare, ce atestă corectitudinea soluției primei instanțe cu privire la recunoașterea ilegalității refuzului Agenției Proprietății Publice, de a înainta Comisiei de privatizare a încăperilor nelocuibile date în locațiune spre examinare, setul de documentele prezentate de către SRL „Trei Tigri” către, care în sensul pct. 6 al Regulamentului nominalizat, urma să adopte decizia de vânzare a încăperilor date în locațiune, ținându-se cont de valoarea indicată în actul de evaluare.

Astfel, referirea recurentului la faptul că actele anexate la cerere de către SRL „Trei Tigri” nu corespund exigențelor normative prevăzute de Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr. 121 din 04 mai 2007 și Regulamentul cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 468 din 25 martie 2008 nu poate fi reținut, deoarece se combate prin constatările relatate.

De altfel, nu poate constitui temei de admitere a recursului nici afirmația precum că actul de examinare a încăperilor date în locațiune din 15 februarie 2011 la data depunerii cererii era expirat.

Aceasta deoarece este cert că Întreprinderea de Stat pentru Exploatarea Clădirilor a Ministerului Tehnologiei Informației și Comunicațiilor a refuzat eliberarea actului de examinare a încăperilor date în locațiune SRL „Trei Tigri” conform prevederilor legale, fapt ce a generat adresarea societății în instanța de judecată cu acțiune cu privire la obligarea Întreprinderii de Stat pentru Exploatarea Clădirilor a Ministerului Tehnologiei Informației și Comunicațiilor de a elibera actul de examinare a încăperilor deținute în locațiune.

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 06 iunie 2011, devenită irevocabilă prin decizia Curții Supreme de Justiție din 23 noiembrie 2011, a fost respinsă acțiunea dată, fiind constatat că de actul de examinare a încăperilor deținute de SRL „Trei Tigri” în locațiune, a fost expediat în adresa solicitantului la 14 martie 2011.

Prin urmare, odată ce actele judecătorești irevocabile reprezintă raporturi juridice cu valoare de putere a lucrului judecat și implicit cad sub incidența securității raporturilor juridice garantate de Convenția Europeană pentru Drepturile Omului (art. 6), instanța de recurs respinge și afirmația recurentului precum că actul de

examinare a încăperilor date în locațiune, eliberat în baza contractului nr. 39 din 01 iunie 2002, prezentat în instanță și la Agenție se referă la alte încăperi decât cele solicitate spre privatizare.

Este lipsită de suport și afirmația recurentului precum că SRL „Trei Tigri” nu a prezentat acte care ar confirma că încăperile solicitate privatizării fac excepție de la regula invocată la art. 50 alin. (3) al Legii privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, care indică că nu sunt pasibile de privatizare încăperile nelocuibile din clădirile în care sunt amplasate autorități publice (cu excepția subsolurilor ori parterului acestor clădiri, în cazul în care au fost prevăzute în documentele de proiectare pentru amplasarea bunurilor de menire socială), întreprinderile, organizațiile și instituțiile de stat /municipale, deoarece reieșind din conținutul probatoriului administrat la materialele cauzei, spațiile transmise în locațiune intimatului reprezintă spații destinate activității comerciale, această destinație nefiind contestată în speță.

Mai mult ca atât, chiar în pct. 1 al contractului de locațiune nr. 39 din 01 iunie 2002, se indică că transmiterea încăperilor în posesie și folosință are scopul activităților de comerț și deservire socială.

Faptul dat este confirmat și prin raportul de evaluare, prezentat Agenției Proprietății Publice odată cu depunerea cererii, unde, la capitolul 3.1 descrierea obiectului evaluării, se indică că destinația încăperii cu suprafața de 80,3 m. p. este Agenție de Turism, iar a încăperii cu suprafața de 99,3 m. p. - Cafenea (f. d. 36).

Totodată, probele și circumstanțele speței cercetate în ansamblu, incontestabil denotă că încăperile nelocuibile cu nr. cadastral 010020617101003 din bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 134 mun. Chișinău și anume subsolul cu suprafața de 99,3 m. p. și încăperea de la etajul I (parter) cu suprafața de 80,3 m. p., deținute în locațiune de SRL „Trei Tigri”, constituie obiect al privatizării prevăzut de art. 22 alin. (1) al Legii privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr. 121 din 04 mai 2007, deoarece acestea nu fac parte din domeniul bugetar, neavând careva restricții legale ce ar interzice posibilitatea privatizării lor.

Mai mult, aceste încăperi nu fac parte nici din lista încăperilor nepasibile privatizării stabilite la pct. 3 al Hotărârii Guvernului nr. 468 din 25 martie 2008.

În această ordine de idei și reieșind din faptul constării ilegalității refuzului Agenției Proprietății Publice în examinarea cererii de privatizare, instanța de recurs consideră drept corectă și soluția primei instanțe cu privire la restabilirea dreptului pretins, prin obligarea Agenției Proprietății Publice de a încheia cu SRL „Trei Tigri” contractul de vânzare-cumpărare a încăperilor nelocuibile menționate.

Or, fiind în raporturi de locațiune și întrunind condițiile legale, SRL „Trei Tigri” a dobândit dreptul recunoscut de lege la vânzarea-cumpărarea spațiilor nelocuibile transmise în locațiune, în sensul normelor de drept sus citate.

În consecință, instanța de recurs, prin prisma jurisprudenței CEDO și anume cauza Re bait și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995, unde Comisia a menționat că „... art. 6 § 1 al Convenției, nu impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes”, consideră necesar de a respinge și alte argumente invocate în recurs, mai mult

că acestea nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată la caz a normelor de drept material sau procedural de către instanțe.

Distinct de cele relatate și având în vedere faptul că hotărârea primei instanțe este întemeiată și legală, iar criticele formulate în recurs sunt nejustificate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și de a hotărârea primei instanțe.

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

decide:

Se respinge recursul declarat de către Agenția Proprietății Publice.

Se menține hotărârea Curții de Apel Chișinău din 10 decembrie 2012 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Societății cu Răspundere Limitată „Trei Tigri” împotriva Agenției Proprietății Publice pe lângă Ministerul Economiei al Republicii Moldova cu privire la contestarea actului administrativ.

Decizia este irevocabilă.

Președinte, judecătorul

Ala Cobăneanu

Judecătorii

Tatiana Răducanu

Sveatoslav Moldovan

Andrei Harghel

Ghenadie Nicolaev