



Republica Moldova
CURTEA CONSTITUȚIONALĂ

DECIZIE
DE INADMISIBILITATE

a sesizării nr. 50g/2016

privind excepția de neconstituționalitate a articolului 900 din Codul civil

(contractul de locațiune)

CHIȘINĂU

29 aprilie 2016

Curtea Constituțională, statuând în componența:

DI Alexandru TĂNASE, *președinte*,
DI Aurel BĂIEȘU,
DI Igor DOLEA,
DI Victor POPA, *judecători*,
cu participarea dnei Ludmila Chihai, *grefier*,

Având în vedere sesizarea depusă la 25 aprilie 2016,
Înregistrată la aceeași dată,
Examinând admisibilitatea sesizării menționate,
Având în vedere actele și lucrările dosarului,
Deliberând la 29 aprilie 2016 în camera de consiliu,

Pronunță următoarea decizie:

ÎN FAPT

1. La originea cauzei se află excepția de neconstituționalitate a articolului 900 din Codul civil, ridicată de Mihail Balan în dosarul civil nr.2ra-503/16, aflat pe rolul Curții Supreme de Justiție.

2. Sesizarea a fost depusă la Curtea Constituțională la 25 aprilie 2016 de către completul de judecată din cadrul Curții Supreme de Justiție (Tatiana Vieru, Tamara Chișca-Doneva, Iuliana Oprea, Ion Druță, Oleg Sternioală), în temeiul articolului 135 alin. (1) lit. a) și g) din Constituție, astfel cum a fost interpretat prin Hotărârea Curții Constituționale nr.2 din 9 februarie 2016, precum și al Regulamentului privind procedura de examinare a sesizărilor depuse la Curtea Constituțională.

A. Circumstanțele litigiului principal

3. La 19 februarie 2009 Mihail Balan a cumpărat un lot de teren pentru construcția casei de locuit particulare și la 20 februarie 2009 a înregistrat dreptul de proprietate asupra lotului de teren la OCT Chișinău.

4. Lotul de teren cumpărat de Mihail Balan este folosit de SRL „LAL” pentru parcarele automobilelor, având instalate pe el bunuri mobile care creează obstacole în folosirea terenului de către proprietar.

5. La 6 august 2014 Mihail Balan a depus cererea de chemare în judecată împotriva SRL „LAL”, solicitând evacuarea bunurilor mobile și înlăturarea obstacolelor în folosirea lotului de teren.

6. Prin hotărârea din 20 decembrie 2014 a judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată. La 9 decembrie 2015

Curtea de Apel Chișinău a admis apelul declarat de Mihail Balan, a casat hotărârea primei instanțe și a dispus evacuarea SRL „LAL” de pe lotul de teren ce aparține lui Mihail Balan.

7. SRL „LAL” a declarat recurs. Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 10 martie 2016 a fost admis recursul declarat de SRL „LAL”.

8. La 18 aprilie 2016 Mihail Balan a solicitat ridicarea excepției de neconstituționalitate a articolului 900 din Codul civil.

9. Prin încheierea din 20 aprilie 2016, Curtea Supremă de Justiție a suspendat procesul, a dispus ridicarea excepției de neconstituționalitate și transmiterea sesizării Curții Constituționale pentru soluționare.

B. Legislația pertinentă

10. Prevederile relevante ale Constituției (republicată în M.O., 2016, nr. 78, art. 140) sunt următoarele:

Articolul 46

Dreptul la proprietate privată și protecția acesteia

„(1) Dreptul la proprietate privată, precum și creanțele asupra statului sunt garantate.

(2) Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire.

(3) Avera dobândită licit nu poate fi confiscată. Caracterul licit al dobândirii se prezumă.

(4) Bunurile destinate, folosite sau rezultate din infracțiuni ori contravenții pot fi confiscate numai în condițiile legii.

(5) Dreptul de proprietate privată obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului înconjurător și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii, revin proprietarului.

(6) Dreptul la moștenire a proprietății private este garantat.”

Articolul 54

Restrângerea exercițiului unor drepturi sau al unor libertăți

„(1) În Republica Moldova nu pot fi adoptate legi care ar suprima sau ar diminua drepturile și libertățile fundamentale ale omului și cetățeanului.

(2) Exercițiul drepturilor și libertăților nu poate fi supus altor restrângeri decât celor prevăzute de lege, care corespund normelor unanim recunoscute ale dreptului internațional și sunt necesare în interesele securității naționale, integrității teritoriale, bunăstării economice a țării, ordinii publice, în scopul prevenirii tulburărilor în masă și infracțiunilor, protejării drepturilor, libertăților și demnității altor persoane, împiedicării divulgării informațiilor confidentiale sau garantării autorității și imparțialității justiției.

(3) Prevederile alineatului (2) nu admit restrângerea drepturilor proclamate în articolele 20-24.

(4) Restrângerea trebuie să fie proporțională cu situația care a determinat-o și nu poate atinge existența dreptului sau a libertății.”

11. Prevederile relevante ale Codului civil al Republicii Moldova nr. 1107-XV din 6 iunie 2002 (M.O., 2002, nr. 82-86, art. 661) sunt următoarele:

Articolul 875 Contractul de locațiune

„Prin contractul de locațiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.”

Articolul 900 Efectele schimbării proprietarului bunului închiriat

„Dacă bunul închiriat, după ce a fost predat locatarului, este înstrăinat de locator unui terț, acesta din urmă se subrogă locatorului în drepturile și obligațiile decurgând din locațiune.”

Articolul 905 Rezilierea contractului de locațiune

„(1) Rezilierea contractului de locațiune încheiat fără termen poate avea loc la cererea oricărei părți cu un preaviz de 3 luni pentru imobile și de o lună pentru bunurile mobile dacă în contract nu este prevăzut altfel.

(2) Dacă locuința sau orice altă încăpere destinată pentru locuit se află într-o stare ce creează un pericol real pentru sănătate, locatarul poate rezilia contractul de locațiune fără respectarea termenului de preaviz. Locatarul are acest drept și în cazul în care, la încheierea contractului, știa despre pericol și nu a înaintat pretenții în legătură cu acesta.

(3) Rezilierea contractului de locațiune are ca efect și rezilierea contractului de sublocațiune dacă în contractul de locațiune nu este prevăzut altfel.”

Articolul 906 Rezilierea contractului din inițiativa locatorului

„(1) Locatorul este în drept să ceară rezilierea contractului dacă locatarul:

a) nu folosește bunul închiriat la destinație sau în conformitate cu prevederile contractului;

b) admite intenționat sau din culpă înrăutățirea stării bunului ori creează un pericol real pentru o asemenea înrăutățire;

c) nu plătește chiria pe parcursul a 3 luni după expirarea termenului de plată dacă în contract nu este prevăzut altfel;

d) încheie un contract de sublocațiune fără acordul locatorului.

(2) Legea sau contractul pot prevedea și alte motive de reziliere a contractului de locațiune din inițiativa locatorului.”

12. Prevederile relevante ale Protocolului nr.1 la Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, amendată prin protocoalele adiționale (încheiată la Roma la 4 noiembrie 1950 și ratificată de Republica Moldova prin Hotărârea Parlamentului nr. 1298-XIII din 24 iulie 1997), sunt următoarele:

Articolul 1 Protecția proprietății

„Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru o cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

Dispozițiile precedente nu aduc atingere dreptului statelor de a adopta legile pe care le consideră necesare pentru a reglementa folosința bunurilor conform interesului general sau pentru a asigura plata impozitelor ori a altor contribuții, sau a amenzilor.”

ÎN DREPT

A. Argumentele autorului excepției de neconstituționalitate

13. Autorul excepției, Mihail Balan, susține că prevederile articolului 900 din Codul civil, potrivit cărora cumpărătorul unui bun închiriat se subrogă locatorului în drepturile și obligațiile decurgând din locațiune, îngreșesc dreptul lui de proprietate asupra lotului de teren deținut. Astfel, norma contestată încalcă prevederile articolului 46 din Constituție și articolului 1 din Protocolul adițional nr.1 la Convenție.

B. Aprecierea Curții

14. Examinând admisibilitatea sesizării privind excepția de neconstituționalitate, Curtea constată următoarele.

15. În temeiul articolului 135 alin.(1) lit. a) din Constituție, articolului 4 alin.(1) lit. a) din Legea cu privire la Curtea Constituțională și articolului 4 alin.(1) lit. a) din Codul jurisdicției constituționale, Curtea exercită, la sesizare, controlul constituționalității legilor.

16. Curtea constată că sesizarea privind excepția de neconstituționalitate, fiind ridicată de Mihail Balan în dosarul nr.2ra-503/16, aflat pe rolul Curții Supreme de Justiție, este formulată de subiectul abilitat cu acest drept, în temeiul articolului 135 alin. (1) lit. a)

și g) din Constituție, astfel cum a fost interpretat prin Hotărârea Curții Constituționale nr. 2 din 9 februarie 2016.

17. Curtea reține că prerogativa de a soluționa excepțiile de neconstituționalitate, cu care a fost învestită prin articolul 135 alin.(1) lit. g) din Constituție, presupune stabilirea corelației dintre normele legislative și textul Constituției, ținând cont de principiul supremației acesteia și de pertinența prevederilor contestate pentru soluționarea litigiului principal în instanțele de judecată.

18. Curtea reține că obiect al excepției de neconstituționalitate îl constituie prevederile articolului 900 din Codul civil, care reglementează efectele schimbării proprietarului bunului închiriat, și anume *„dacă bunul închiriat, după ce a fost predat locatarului, este înstrăinat de locator unui terț, acesta din urmă se subrogă locatorului în drepturile și obligațiile decurgând din locațiune”*.

19. În acest sens, Curtea subliniază că, potrivit articolului 24 alin. (2) din Legea cu privire la Curtea Constituțională și articolului 39 din Codul jurisdicției constituționale, sesizarea trebuie să fie motivată și să cuprindă obiectul și împrejurările pe care subiectul își întemeiază cerințele.

20. Analizând excepția de neconstituționalitate prin raportare la argumentele prezentate, Curtea observă că autorul excepției susține că prin subrogarea noului locator în drepturile și obligațiile ce decurg din contractul de locațiune încheiat de proprietarul anterior al bunului se încalcă dreptul de proprietate al primului, garantat de articolul 46 din Constituție.

21. Curtea constată că autorul excepției doar a menționat că norma contestată încalcă dreptul la proprietate, fără a prezenta argumente concludente în susținerea acestui fapt.

22. Curtea notează că articolul 46 din Legea Supremă garantează dreptul la proprietatea privată și protecția acesteia. Prin conținutul său, acest drept exclude posibilitatea îngădirii, prin utilizarea pârghiilor economice și sociale, precum și obligă terțele persoane să se abțină de la orice acțiune care ar aduce atingere acestui drept.

23. În respectiva succesiune logică, Curtea observă că art.315 din Codul civil statuează că proprietarul are dreptul de posesiune, folosință și de dispoziție asupra bunurilor sale și exercită acest drept în mod exclusiv, în nume și interes propriu, fără intervenția altor persoane.

24. Totodată, Curtea reține, cadrul juridic al protecției dreptului de proprietate este determinat și de limitarea acesteia, sarcină care, potrivit art.46 din Constituție, este de competența legislativului.

25. Subsecvent, potrivit articolului 72 alin.(3) lit. i) din Constituție, Parlamentul adoptă legi organice prin care se reglementează regimul juridic general al proprietății și al moștenirii. Astfel, Parlamentul a fost

învădit cu competența de a stabili statutul juridic al participanților la circuitul civil, temeiurile apariției dreptului de proprietate și modul de exercitare a acestuia.

26. Supunând examinării preliminare datele referitoare la obiectul excepției de neconstituționalitate, Curtea observă că argumentele invocate de autor țin de limitarea prerogativei de exercitare a dreptului de proprietate privată, prevăzută la articolul 46 alin.(5) din Constituție.

27. În context, Curtea atestă că prevederea constituțională referitoare la limitarea dreptului de proprietate în scopul respectării unor sarcini care revin proprietarului potrivit legii au dobândit o nuanțare organică în Codul civil.

28. Curtea menționează că domeniul vizat de obiectul excepției de neconstituționalitate ține de relațiile civile contractuale, în special de obligația terțului care a devenit proprietarul bunului închiriat de a se subroga locatorului în drepturi și obligații ce decurg din locațiune.

29. Astfel, Curtea reține că legiuitorul, în capitolul VIII din Codul civil, intitulat „Locațiunea”, a reglementat încheierea contractului de locațiune, drepturile și obligațiile părților, modul de încetare, prelungire și reziliere a contractului.

30. În contextul celor invocate, Curtea relevă că, în argumentarea criticii sale, autorul sesizării face abstracție de dispozițiile legale existente. Potrivit acestor dispoziții, legiuitorul a stabilit cadrul juridic pentru exercitarea dreptului de proprietate în cazul încheierii unui contract de locațiune, în așa fel încât să nu vină în coliziune cu interesele generale sau cu interesele particulare legitime ale altor subiecte de drept, instituind soluții juridice echitabile.

31. Totodată, Curtea reține că sesizarea abordează în esență situații de fapt cu caracter litigios. Or, Curtea nu este competentă a analiza aplicarea unei dispoziții legale unei situații concrete.

32. La fel, Curtea menționează că soluționarea litigiilor concrete între persoane concrete este atribuția exclusivă a instanțelor judecătorești, acestea fiind și singurele în măsură să cuantifice *in concreto* efectele aplicării normei la situația de fapt dedusă instanței.

33. Curtea relevă că este de competența instanței de judecată de a stabili dacă pentru fiecare caz în parte sunt respectate dispozițiile legale privind limita de exercitare a dreptului de proprietate.

34. În temeiul celor expuse supra, Curtea reține că, în lipsa argumentării incidenței normelor constituționale invocate asupra prevederilor contestate, sesizarea este nefondată, nefiind admisibilă pentru examinare în fond.

DECIZIE DE INADMISIBILITATE A SESIZĂRII NR. 50g/2016 8
PRIVIND EXCEPȚIA DE NECONSTITUȚIONALITATE A
ARTICOLULUI 900 DIN CODUL CIVIL
(*contractul de locațiune*)

Din aceste motive, în temeiul articolelor 26 alin.(1) și 31 din Legea cu privire la Curtea Constituțională, articolelor 61 alin.(1) și 64 din Codul jurisdicției constituționale și pct.28 lit. d) din Regulamentul privind procedura de examinare a sesizărilor depuse la Curtea Constituțională, Curtea Constituțională

DECIDE:

1. *Se declară inadmisibilă* sesizarea privind excepția de neconstituționalitate a articolului 900 din Codul civil, ridicată de Mihail Balan în dosarul nr. 2ra-503/16, aflat pe rolul Curții Supreme de Justiție.

2. Prezenta decizie este definitivă, nu poate fi supusă nici unei căi de atac, intră în vigoare la data adoptării și se publică în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

Președinte

Alexandru TĂNASE

*Chișinău, 29 aprilie 2016
DCC nr.29
Dosarul nr. 50g/2016*