

prima instanță: C. Guzun
instanța de apel: A. Minciuna, L. Popova, A. Pahopol

nr. 2rac-253/17

DECIZIE

2 august 2017

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Valentina Clevadî
Iuliana Oprea
Svetlana Filincova
Luiza Gafton
Ala Cobăneanu

examinând recursul declarat de Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Mediaclip Studio” cu privire la încasarea datoriei

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 15 februarie 2017, prin care a fost respins apelul declarat de Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova și menținută hotărârea primei instanțe

constată:

La 22 august 2015, Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Mediaclip Studio” cu privire la încasarea datoriei.

În motivarea acțiunii a invocat că la 31 decembrie 2014, a încheiat cu SRL „Mediaclip Studio” contractul de locațiune nr. 238 a încăperilor nelocuibile cu suprafața totală de 496,05 m. p. amplasate în clădirea situată în mun. Chișinău, str. Alecu Russo nr. 1 bl. A.

Menționează că potrivit pct. 4.3 din contractul de locațiune, locatarul se obligă să achite plata pentru chirie lunar, în avans pentru o lună, nu mai târziu de ziua a 10 a fiecărei luni, iar plata pentru serviciile comunale - lunar, până la data de 10 a lunii următoare celei achitabile, prin transferarea mijloacelor bănești pe contul de decontare al locatorului sau nemijlocit în casa acestuia, în baza anexei la contract.

Susține că SRL „Mediaclip Studio” nu și-a onorat obligațiunile privind plata chiriei prevăzute în contractul de locațiune nr. 238 și la momentul depunerii cererii de chemare în judecată a acumulat pentru perioada 01 iunie 2015 - 31 iulie 2015 datoria în sumă de 160782,05 lei.

Afirmă că la 05 august 2015 a expediat în adresa SRL „Mediaclip Studio” pretenția nr. 642-04 prin care a solicitat achitarea datoriei acumulate pentru perioada 1 iunie 2015 – 31 iulie 2015 în sumă de 160782, 05 lei până la data de 10 august 2015, la care nu a primit niciun răspuns.

Își întemeiază pretențiile în baza dispozițiilor art. 8 alin. (2) lit. (a), 9 alin. (1), 512, 514, 572 alin. (2), 875, 886 alin. (2), 903 lit. (a), 908 alin. (1), 910 Cod civil, art. 33 alin. (1), 166 – 167 CPC

Solicită admiterea acțiunii, încasarea de la SRL „Mediaclip Studio” în folosul Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova a sumei de 160782,05 lei, cu titlu de datoriei pentru chirie.

La 11 decembrie 2015, Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova a depus cerere de concretizare a pretențiilor din acțiune, solicitând încasarea din contul SRL „Mediaclip Studio” în folosul Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova a datoriei în sumă de 495605,19 lei, formată din costul chiriei și a serviciilor comunale pentru perioada 01 iunie 2015 - 17 noiembrie 2015 în sumă de 448652, 2 lei și costul energiei termice - 11816, 39 lei pentru perioada 01 octombrie 2015 - 31 noiembrie 2015.

În motivarea cererii suplimentar a invocat că prin contractul de vânzare-cumpărare din 18 noiembrie 2015, încheiat între Agenția Proprietății Publice și SRL „Mediaclip Studio”, ultima a dobândit în proprietate încăperile nelocuibile cu suprafața totală de 496,05 m. p. amplasate în clădirea situată în mun. Chișinău, str. Alecu Russo nr. 1 bl. A.

Invocă că potrivit pct. 9 din Hotărârea Guvernului nr. 468 din 25 martie 2008 cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune, plata pentru locațiune urmează a fi achitată până la data autentificării contractului de vânzare-cumpărare, conform prevederilor Codului civil.

Indică că reieșind din faptul că SRL „Mediaclip Studio” nu și-a onorat obligația de plată a chiriei, a acumulat pentru perioada 01 iunie 2015 - 17 noiembrie 2015, data autentificării contractului de vânzare - cumpărare a bunului în proprietate privată, datoria în sumă de 459 605, 19 lei.

Prin hotărârea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 23 februarie 2016, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 13 iulie 2016, a fost admis apelul declarat de către Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova, casată integral hotărârea primei instanțe și emisă o nouă hotărâre de admitere a acțiunii.

A fost încasat din contul SRL „Mediaclip Studio” în beneficiul Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova datoria totală în sumă de 495605,19 lei, care cuprinde suma de 448652,2 lei cu titlu de datorie pentru chirie și servicii comunale pentru perioada 1 iunie 2015 – 17 noiembrie 2015 și suma de 11816,39 lei, datorie pentru energia termică consumată pentru perioada 01 octombrie 2015 - 31 noiembrie 2015.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 14 decembrie 2016, a fost admis recursul declarat de SRL „Mediaclip Studio”, casată integral decizia instanței de

apel și remisă cauza spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 15 februarie 2017, a fost respins apelul declarat de Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova și menținută hotărârea primei instanțe.

La 05 mai 2017, Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 15 februarie 2017, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia recurată considerând-o ilegală și neîntemeiată.

Menționează că deoarece SRL „Mediaclip Studio” nu și-a onorat obligațiunile privind plata chiriei și serviciilor comunale prevăzute în contractul de locațiune nr. 238 din 31 decembrie 2014, aceasta înregistrează pentru perioada 1 iunie 2015-17 noiembrie 2015 o datorie față de Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova în sumă de 459605, 19 lei.

Invocă că nu este de acord cu afirmațiile primei instanțe cu referire la faptul că anume acțiunile instituțiilor statului au dus la tergiversarea procedurii de privatizare a spațiilor nelocuibile și respectiv, pretențiile Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova pentru plata chiriei și serviciilor comunale nu pot fi imputate SRL „Mediaclip Studio”.

Consideră că vina Direcției la această tergiversare nu a fost atestată, iar prin respingerea acțiunii a fost prejudiciat bugetul de stat cu suma de 459605,19 lei.

Având în vedere prevederile Hotărârii Guvernului nr. 468 din 25 martie 2008 cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune menționează că Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova a calculat plata pentru chiria acestor spații până la data de 17 noiembrie 2015, data autentificării contractului de vânzare-cumpărare a bunului în proprietate privată din 18 noiembrie 2015 încheiat între Agenția Proprietății Publice și SRL „Mediaclip Studio”.

La 13 iulie 2017, SRL „Mediaclip Studio” a depus referință la cererea de recurs, prin care a solicitat respingerea recursului Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova, ca fiind neîntemeiat.

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 deciziei recurată a fost expediată în adresa părților la 09 martie 2017, fapt confirmat prin scrisoarea de însoțire (f. d. 174), însă careva date despre recepționarea acesteia de către recurentă la materialele cauzei lipsesc.

Astfel, se constată că recurenta s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 15 februarie 2017, în termenul legal.

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 decizia instanței de apel și 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.

După cum denotă actele cauzei, Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova înaintând acțiunea împotriva SRL „Mediaclip Studio”, cu ulterioarele concretizări a solicitat încasarea din contul SRL „Mediaclip Studio” în folosul Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova a datoriei în sumă de 495605,19 lei, formată din costul chiriei și a serviciilor comunale pentru perioada 1 iunie 2015 - 17 noiembrie 2015 în sumă de 448652, 2 lei și costul energiei termice - 11816, 39 lei pentru perioada 1 octombrie 2015 - 31 noiembrie 2015.

Fiind investită cu judecarea pricinii în cauză, prima instanță, cu aplicarea corectă a legii materiale și pronunțarea asupra tuturor aspectelor importante la caz, corect a ajuns la concluzia netemeinicii acțiunii, respingând-o integral, soluție care a fost menținută și de către instanța de apel.

În susținerea opiniei enunțate, instanța de recurs reține că materialele dosarului atestă cu certitudine că la data de 31 decembrie 2014, între Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova în calitate de locator și SRL „Mediaclip Studio” în calitate de locatar a fost încheiat contractul de locațiune nr. 238, potrivit căruia SRL „Mediaclip Studio”, a închiriat încăperi nelocuibile cu suprafața totală de 381,85 m.p. în clădirea situată la adresa mun. Chișinău, str. Alecu Russo nr. 1, bl. A, aflată în gestiunea economică a Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova (f. d. 4-5).

Instanța de recurs va reține că conform pct. 1.3. din contract, termenul contractului de locațiune a fost stabilit de la 1 ianuarie 2015 până la 31 decembrie 2015.

Este cert și faptul că conform pct. 4.3. din contract, locatarul s-a obligat să achite plata pentru chirie lunar, în avans pentru o lună, nu mai târziu de ziua a 10-a a fiecărei luni, iar plata pentru serviciile comunale se va achita lunar, până la data de 10 a lunii următoare celei achitabile, prin transferarea mijloacelor bănești pe contul de decontare al locatorului sau nemijlocit în casa acestuia, în baza anexei nr. 2a-02 a prezentului contract.

Tot, materialul probator denotă că la data de 31 decembrie 2014, a fost întocmit actul de predare-primire în locațiune a încăperilor amplasate în clădirea nr. 1 din str. Alecu Russo, cu suprafața totală de 381,85 m.p. (f. d. 9).

Iar, la data de 6 februarie 2015, între Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova și SRL „Mediaclip Studio” a fost semnat Acordul adițional la contractul de locațiune nr. 238 din 31 decembrie 2014, potrivit căruia SRL „Mediaclip Studio” a primit alăturat, în locațiune, încăperile nelocative la etajul 5 bloc A, cu suprafața de 114,2 m.p. (f. d. 10).

Ca urmare, tot la data de 6 februarie 2015, a fost întocmit actul de predare-primire în locațiune a încăperilor amplasate în clădirea nr. 1 din str. Alecu Russo , cu suprafața totală de 114,2 m.p. (f. d. 12).

Ulterior, la data de 1 aprilie 2015, între Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova și SRL „Mediaclip Studio” a fost semnat Acordul adițional nr. 2 la contractul de locațiune nr. 238 din 31 decembrie 2014, potrivit căruia începând cu 1 aprilie 2015, se va modifica calcularea lunară a arende și serviciilor comunale pentru anul 2015, prin excluderea din calcul a plății pentru serviciile comunale (energie electrică, apă și canalizare, salubritate, deservirea tehnică a ascensoarelor) pentru suprafața de 496,05 m², în baza procesului-verbal din 1 aprilie 2015 (f. d.13).

Nu mai puțin important în speță este de menționat și faptul că la 18 noiembrie 2015, între Agenția Proprietății Publice în calitate de vânzător și SRL „Mediaclip Studio” în calitate de cumpărător a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a încăperilor cu suprafața totală de 496,05 m² situate în mun. Chișinău, str. Alecu Russo 1A, și nume: etajul 5 încăperile nr. 1,3, 3a, 21, 22, 23, 25, 27, 28, 28a, 29 și etajul 6 încăperile nr. 1, 2, 3, 4, 2a, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 17a cu numărul cadastral 010041401901 (f. d. 33-35).

Instanța de recurs reține că conform prevederilor art. 878 alin. (2) și (3) Cod civil, bunul dat de locator trebuie să fie liber de orice viciu material sau juridic. bunul este considerat liber de orice viciu material când are caracteristicile convenite. Bunul este liber de vicii materiale în cazul în care poate fi folosit conform destinației stabilite în contract, dacă nu s-a convenit asupra unor anumite caracteristici, sau conform destinației obișnuite a unor asemenea bunuri dacă nu s-a convenit asupra folosinței.

Totodată, potrivit dispozițiilor art. 879 Cod civil, dacă bunul este afectat de un viciu, locatarul este eliberat de plata unei părți din chirie proporțional diminuării folosinței bunului. Dreptul de a plăti o chirie redusă încetează când viciul este remediat. Viciul nesemnificativ nu este luat în considerare.

Având în vedere prevederile enunțate, instanța de recurs conchide că instanțele de judecată ierarhic inferioare just au concluzionat că SRL „Mediaclip Studio” nu a folosit bunul închiriat pentru perioada care se solicită încasarea datoriei pentru chirie și anume 1 iunie 2015-17 noiembrie 2015, din motiv că intrarea în bunul imobil a fost sigilată la 1 aprilie 2015, astfel încât locatarul SRL „Mediaclip Studio” a fost împiedicat în exercitarea drepturilor sale conform contractului de locațiune.

În acest aspect, se va reține că la data de 1 aprilie 2015, încăperile transmise locatarului SRL „Mediaclip Studio” prin actele de primire-predare conform contractului de locațiune nr. 238 din 31 decembrie 2014 și acordurilor adiționale cu suprafața totală de 496,05 m² din mun. Chișinău, str. Alecu Russo nr. 1, bloc A, au fost deconectate de la serviciile comunale (energia electrică, apă și canalizare, salubritate, deservirea ascensoarelor) și *încăperile au fost sigilate*, ceea ce rezultă în mod evident din procesul-verbal întocmit la data de 1 aprilie 2015 (f. d. 166).

În confirmarea concluziei date vine și procesul-verbal privind constatarea faptului cu nr. 085C-10/15 din 1 aprilie 2015 întocmit de către executorul judecătoresc Ludmila Șapa, prin care s-a constatat că pe adresa mun. Chișinău str. Alecu Russo, 1, ușa ce servește ca intrare în toate încăperile pe care SRL „Mediaclip Studio” le deținea cu drept de locațiune, în baza contractului nr. 238 din 31 decembrie 2014, de la etajul șase este sigilată și că conform datelor prezentate de

către reprezentantul SRL „Mediaclip Studio” sigiliul a fost aplicat în prezența reprezentanților SRL „Mediaclip Studio” și Victor Gavaziuc, reprezentantul Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului (f. d. 55).

La fel, din răspunsul executorului judecătoresc Ludmila Șapa nr. 085/12/2017 din 8 februarie 2017, rezultă că procesul-verbal privind constatarea faptului nr. 085C-10/15 din 1 aprilie 2015 a fost întocmit la fața locului la data de 1 aprilie 2015, ora 17:00 (f. d. 165).

Totodată, se va menționa că și prin răspunsul Inspectoratului de Poliție Rîșcani mun. Chișinău nr. 28881 din 12 decembrie 2016, se constată că la 1 aprilie 2015, aproximativ orele 15:00-16:00, de către factorii de decizie ai Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova în persoana responsabilului Victor Gavaziuc, au fost sigilate spațiile transmise în locațiune, faptul în cauză fiind confirmat de către terțe persoane care își desfășoară activitatea și locuiesc în preajma clădirii (f. d. 167).

Astfel, actele cauzei denotă cert că Acordul adițional nr. 2 la contractul de locațiune nr. 238 din 31 decembrie 2014, potrivit căruia începând cu 1 aprilie 2015, se va modifica calcularea lunară a arende și serviciilor comunale pentru anul 2015, prin excluderea din calcul a plății pentru serviciile comunale (energie electrică, apă și canalizare, salubritate, deservirea tehnică a ascensoarelor) pentru suprafața de 496,05 m², în baza procesului-verbal din 1 aprilie 2015, a fost încheiat *anterior sigilării încăperilor* deținute în locațiune de către SRL „Mediaclip Studio” (f. d.13).

Prin urmare, instanța de apel justificat a concluzionat că Acordul adițional nr. 2 la contractul de locațiune nr. 238 din 31 decembrie 2014 a fost încheiat între părți în prima jumătate a zilei de 1 aprilie 2015, iar în cea de-a doua jumătate a zilei reprezentantul Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova Victor Gavaziuc fără careva temei legal a sigilat încăperile transmise în locațiune, restricționând astfel accesul locatarului în încăperile închiriate.

Or, deși procesul-verbal de sigilare este semnat și de reprezentantul SRL „Mediaclip Studio”, ultimul a făcut și mențiunea că nu sunt de acord cu sigilarea încăperilor.

Așa dar, având în vedere faptul că începând cu 1 aprilie 2015, SRL „Mediaclip Studio” nu și-a exercitat drepturile sale ce rezultă din contractul de locațiune, din motive imputabile locatorului, instanțele de judecată ierarhic inferioare corect au conchis asupra concluziei de respingere a cerinței Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova cu privire la încasarea datoriei pentru chirie.

Drept urmare, lipsește temeiul legal pentru încasarea plății pentru chirie pentru perioada 1 iunie 2015 – 17 noiembrie 2015, cât și a datoriei pentru energia termică pentru perioada 1 octombrie 2015 – 31 noiembrie 2015.

Mai mult că recurentul nu a contestat faptul sigilării la 1 aprilie 2015, de către reprezentantul său, a încăperilor deținute în locațiune de către SRL „Mediaclip Studio”, iar instanțelor de judecată nu au fost prezentate careva probe pertinente care ar confirma că sigiliul aplicat la 1 aprilie 2015 a fost ridicat la 1 iunie 2015 și că SRL „Mediaclip Studio” ar fi folosit încăperile date de la 1 iunie 2015 până la

18 noiembrie 2015, când a fost autentificat contractul de vânzare-cumpărare între Agenția Proprietății Publice și SRL „Mediaclip Studio” a bunului luat în locațiune.

Or, unicul argument invocat de recurent în cererea de recurs precum că nu a fost atestată vina Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova în tergiversarea procedurii de privatizare a spațiilor nelocuibile, iar plata pentru chirie de la 1 iunie 2015 până la 17 noiembrie 2015, a fost calculată conform prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 468 din 25 martie 2008 cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune, nu combate cele invocate mai sus.

Distinct de cele ce preced, este cert că argumentele aduse de către recurent în dezacord cu decizia instanței de apel sunt lipsite de suport, acestea fiind similare celor invocate în cererea de apel, care au fost apreciate în mod corespunzător de către instanța de apel.

Astfel fiind, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul declarat de Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova și de a menține decizia instanței de apel și 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 Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 15 februarie 2017 și hotărârea Judecătorei Rîșcani mun. Chișinău din 23 februarie 2016, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Mediaclip Studio” cu privire la încasarea datoriei.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței, judecătorul

Valentina Clevadi

Judecătorii

Iuliana Oprea

Svetlana Filincova

Luiza Gafton

Ala Cobăneanu