

Dosarul nr.2ra-421/2019

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (Gh. Mîțu)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (M. Guzun, Iu. Cotruță, L. Pruteanu)

DECIZIE

27 decembrie 2019

mun.Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Ala Cobăneanu
Galina Stratulat
Maria Ghervas
Nina Vascan
Victor Burduh

examinând recursul declarat de Primăria mun. Chișinău, Consiliul municipal Chișinău,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria mun. Chișinău împotriva Asociației Obștești pentru copii „APOLLO” privind încasarea datoriei, penalității, constatarea rezilierii contractului de locațiune, evacuarea din bunul imobil,

împotriva deciziei din 09 iulie 2019 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a admis apelul declarat de Asociația Obștească pentru copii „APOLLO”, s-a casat hotărârea Judecătoria Chișinău, sediul Centru din 04 decembrie 2018 și s-a emis o hotărâre nouă de respingere a acțiunii ca neîntemeiată,

c o n s t a ț ă :

La 08 decembrie 2017, Primăria mun. Chișinău a depus cerere de chemare în judecată împotriva Asociației Obștești pentru copii „APOLLO” privind încasarea datoriei, penalității, constatarea rezilierii contractului de locațiune, evacuare din bunul imobil.

În motivarea acțiunii a indicat că, la 17 mai 2010 Consiliul municipal Chișinău a încheiat cu Asociația Obștească pentru copii „APOLLO” contract de locațiune nr.4/10/028 a încăperilor cu altă destinație decât cea locativă din xxxxxx.

Conform prevederilor contractului de locațiune mărimea chiriei anuale a fost stabilită în mărime de 24 573,67 de lei.

În conformitate cu Legea bugetului de stat pe anul 2004, nr. 339 din 23.12.2013, cuantumul chiriei bunurilor închiriate, începînd cu data de 01.01.2014 se stabilește în sumă de 66 293,96 de lei; pe anul 2015, nr. 72 din 12.04.2015 și a deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.2/16-6 din 21.02.2012, cuantumul chiriei anuale

începînd cu data de 28.04.2015, se stabilește în sumă de 66 827,43 de lei și urmează a fi acceptate de către locatar.

A menționat că în adresa pârâtului a fost expediată scrisoarea nr.04-120/372 din 06.05.2015, prin care a fost invitat în incinta Direcției generale economice, reforme și relații patrimoniale pentru a semna acordul adițional de introducere a unor modificări în contractul de locațiune, vizând modificarea cuantumului chiriei în temeiul Legii bugetului de stat pentru anul 2015 și deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 11/55 din 23.12.2014. La momentul citării Asociației Obștești pentru copii „APOLLO” nu a semnat acordurile adiționale, deoarece nu a fost de acord cu noua sumă a chiriei anuale.

În același timp, în urma controlului efectuat la 14.01.2016 asupra respectării condițiilor contractului de locațiune, s-a stabilit că locatarul a încălcat pct.2.2.3 al contractului de locațiune, ce se manifestă prin neachitarea chiriei în termenii prevăzuți de contract. Recalculul efectuat din avansul achitat acoperă chiria conform noilor acorduri adiționale pînă la 08.07.2014.

A solicitat reclamantul încasarea datoriei pentru plata de chirie restantă în sumă de 103 933,52 de lei, penalitate în mărime de 19 019,83 lei, rezilierea contractului de locațiune și evacuarea pârâtului din încăperile ocupate și înapoierea proprietarului în baza actului de predare-primire.

La 09 octombrie 2018 Primăria mun. Chișinău a depus cerere de concretizare a acțiunii în care a indicat că, urmare a verificării corectitudinii executării obligațiilor contractuale de către Asociația Obștească pentru copii „APOLLO” față de Consiliul municipal Chișinău, asumate prin contractul de locațiune nr. 4/10/028, încheiat între părți la data de 17.05.2010, s-a constatat că locatarul a acumulat o restanță parțială la plata pentru chirie începînd cu 20.09.2015.

Conform pct. 4.1 al contractului de locațiune menționat, cuantumul chiriei anuale a fost stabilit în sumă 24 573,67 de lei, sau câte 67,33 de lei pentru fiecare zi de chirie, calculate conform deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 4/11 din 26.09.2003.

Avînd în vedere faptul că Legea bugetului de stat pentru anii 2014 – 2018 (nr. 339 din 23.12.2013, nr. 72 din 12.04.2015, nr. 279 din 16.12.2016 și nr. 289 din 15.12.2017) prevede începînd cu 01.01.2014, 28.04.2015, 01.01.2017, 01.01.2018, un coeficient mai mare la plată pentru chirie, Primăria municipiului Chișinău a informat locatarul despre necesitatea semnării Acordurilor adiționale de introducere a unor modificări la plata pentru chirie pentru anul respectiv. Această cerință este întemeiată juridic și rezultă din prevederile art. 887 alin. (1) Cod civil.

Cu toate acestea, locatarul a refuzat neîntemeiat semnarea Acordurilor la contractul de locațiune pentru anii 2014–2018.

A menționat că, prin Acordurile adiționale de modificare a plății din 04.06.2014 cuantumul chiriei anuale începînd cu data de 01.01.2014 a fost stabilit în sumă de 66 293,96 de lei, sau câte 181,63 de lei pentru fiecare zi de chirie; 04.06.2015 cuantumul chiriei anuale începînd cu data de 28.04.2015 a fost stabilit în sumă de 66 827,43 de lei, sau câte 183,09 de lei pentru fiecare zi de chirie; 02.02.2017 cuantumul chiriei anuale începînd cu data de 01.01.2017 a fost stabilit în sumă de 73 644,74 de lei, sau câte 201,77 lei pentru fiecare zi de chirie; 02.02.2018 cuantumul chiriei anuale începînd cu data de 01.01.2018 a fost stabilit în sumă 80860,95 de lei, sau câte 221,54 de lei pentru fiecare zi de chirie.

Recalculul efectuat din avansul achitat, acoperă chiria conform noilor acorduri adiționale până la 19.09.2015.

În conformitate cu calculul efectuat în baza Legii bugetului de stat pentru anii 2014–2018 și decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/55 din 23.12.2014 pentru perioada: 20.09.2015–31.12.2016 (469 zile), suma datoriei constituie 85869,21 de lei; 01.01.2017–31.12.2017 (365 zile), suma datoriei constituie 73644,74 de lei; 01.01.2018–16.07.2018 (197 zile), suma datoriei constituie 43643,32 de lei.

A indicat că, conform pct. 3.1 (subpunctul 3.1.1.) al contractului de locațiune semnat de către părți, pentru neachitarea la timp a chiriei locatarului i se aplică o penalitate de întârziere în mărime de 0,1% din suma restantă pentru fiecare zi întârziată, ceea ce pentru 180 zile, constituie suma de 37 177,79 de lei. Deoarece încăperile din xxxx constituie proprietate municipală, reieșind din prevederile art. 886, art. 887 alin. (1), art. 906 și art. 908 din Codul civil al Republicii Moldova, datoria pârâtului față de organul local constituie după cum urmează: plata de chirie, restanță totală în sumă de 203 157,33 de lei; penalitatea în mărime de 37 177,79 de lei.

Prin hotărârea din 04 decembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru s-a admis integral cererea de chemare în judecată.

S-a încasat de la Asociația Obștească pentru copii „APOLLO” în beneficiul Primăriei mun. Chișinău, datoria în mărime de 203 157,33 de lei și penalitatea în sumă de 37 177,79 de lei, în total suma de 240 335,12 de lei.

S-a constatat rezilierea contractului de locațiune nr. 4/10/028 a încăperilor cu altă destinație decât cea locativă din xxxxxx încheiat între Consiliul mun. Chișinău și Asociația Obștească pentru copii „APOLLO” la data de 17.05.2010.

S-a obligat Asociația Obștească pentru copii „APOLLO”, să evacueze din încăperile cu altă destinație decât cea locativă din xxxxxx cu restituirea acestora în posesia reclamantului Primăria mun. Chișinău, în baza actului de predare-primire.

S-a încasat de la Asociația Obștească pentru copii „APOLLO” în beneficiul statului, taxa de stat în mărime de 7410,06 lei.

Prin decizia din 09 iulie 2019 a Curții de Apel Chișinău, s-a admis apelul declarat de către Asociația Obștească pentru copii „APOLLO”.

S-a casat hotărârea din 04 decembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria mun. Chișinău către Asociația Obștească pentru copii „APOLLO” privind încasarea datoriei, penalității, constatarea rezilierii contractului de locațiune și obligarea pârâtului să evacueze bunurile din imobile, cu restituirea acestora în posesia reclamantului și s-a adoptat o hotărâre nouă prin care s-a respins, ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria mun. Chișinău către Asociația Obștească pentru copii „APOLLO” privind încasarea datoriei, penalității, constatarea rezilierii contractului de locațiune și obligarea pârâtului să evacueze bunurile din imobile, cu restituirea acestora în posesia reclamantului.

La 20 septembrie 2019 Primăria mun. Chișinău, Consiliul municipal Chișinău, au declarat recurs prin care au solicitat casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii instanței de fond.

În motivarea recursului a indicat că instanța de apel la adoptarea deciziei a încălcat esențial și a aplicat eronat normele de drept material și procedural.

A menționat că intimatul a admis încălcarea clauzelor contractuale prin neachitarea integrală a chiriei pentru bunul care i-a fost transmis în locațiune, ce se califică ca neexecutare a obligațiilor contractuale asumate de intimat.

A susținut că Asociația Obștească pentru copii „APOLLO” nu a prezentat instanței de judecată nici un mijloc de probă pertinent și admisibil, care ar demonstra achitarea integrală a chiriei pentru bunul care i s-a transmis în locațiune, ținând cont de modificarea constantă, începând cu anul 2014, a coeficientului pentru chiria bunurilor proprietate publică stabilit în Legile cu privire la bugetul de stat pentru anii 2014-2018.

Din prevederile art. 904 alin. (1) Cod civil, rezultă că dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea contractului de locațiune, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat. Astfel, nu era necesar să fie adoptată obligatoriu o decizie privind prelungirea contractului de locațiune de către Consiliul mun. Chișinău, iar contractul de locațiune nr. 4/10/028 din 17.05.2010 încheiat pe termen determinat a fost prelungit tacit în temeiul art. 904 alin. (1) Cod civil pe un termen nedeterminat. În cazul dat, prelungirea contractului are ca efect continuarea raporturilor contractuale dintre părți, iar Asociația Obștească pentru copii „APOLLO” urma să achite chiria în termen și quantumul stabilit de Legea bugetului de stat pe anul corespunzător în condițiile și măsura în care se folosea de bunul care i-a fost transmis în locațiune de către recurent.

A indicat că Primăria mun. Chișinău a somat intimatul prin reclamația nr. 04-120/111 din 03.02.2016 să-și execute obligațiile contractuale, solicitând totodată rezilierea contractului de locațiune. Potrivit art. 737 Cod civil, rezultă că rezoluțiunea contractului se operează prin declarație scrisă față de cealaltă parte. Totodată, această prevedere legală se aplică și în privința rezilierii contractului în temeiul art.747 alin. (2) din Codul civil. Astfel, instanța de judecată urma doar să constate faptul rezilierii contractului. Cu atât mai mult că, prevederile art. 905 alin. (1) Cod civil stabilesc expres că rezilierea contractului de locațiune încheiat fără termen poate avea loc la cererea oricărei părți cu un preaviz de 3 luni pentru imobile.

Începând cu 16.05.2018, adică peste trei luni de la data indicată pe răspunsul la reclamație, contractul de locațiune menționat se consideră reziliat, iar Asociația Obștească pentru copii „APOLLO” a folosit bunul imobil – încăperi cu altă destinație decât cea locativă din xxxxx deși nu exista nici un temei legal sau contractual în acest sens.

Conform art. 1389 alin. (1) Cod civil, persoana care fără temei legal sau contractual a dobândit ceva (acceptant) ca urmare a executării unei prestații de către o altă persoană (prestator) sau a realizat în alt mod o economie din contul altuia, este obligată să restituie acestei alte persoane ceea ce a primit sau a economisit. Astfel, în cazul exercitării dreptului de rezoluțiune, contractul încetează de iure, părțile fiind eliberate de obligația de a presta și trebuind să restituie prestațiile executate și veniturile realizate conform prevederilor art. 738 alin. (1) Cod civil.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) Cod de procedură civilă, recursul împotriva deciziei se depune în termen de 2 luni de la data comunicării deciziei integrale.

Materialele dosarului atestă faptul că decizia din 09 iulie 2019 a Curții de Apel Chișinău a fost expedită pentru cunoștință participanților la proces la 24 iulie 2019 (f.d. 220).

Astfel, recursul declarat la 20 septembrie 2019 de Primăria mun. Chișinău, Consiliul municipal Chișinău, se consideră a fi depus în termenul prevăzut de lege.

În conformitate cu art. 441 Cod de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

Prin încheierea din 13 noiembrie 2019 a Curții Supreme de Justiție completul din 3 judecători a considerat recursul admisibil și a decis examinarea acestuia în fond de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) Cod de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

În conformitate cu art. 444 Cod de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Verificând legalitatea actului de dispoziție contestat, prin prisma argumentelor invocate și a materialelor din dosar, coroborat cu normele de drept material și procedural aplicabile la soluționarea speței date, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție va admite recursul declarat, va casa decizia instanței de apel și va menține hotărârea primei instanțe, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) Cod de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu art. 432 alin. (1)-(2), (4) Cod 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.

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.

Materialele cauzei denotă că la data de 17 mai 2010 între Consiliul mun. Chișinău, în calitate de locator, pe de o parte și Asociația Obștească pentru copii „APOLLO”, în calitate de locatar, pe de altă parte, a fost încheiat contractul de locațiune nr. 4/10/028 (f.d. 10-12).

Încheierea acestui contract a fost precedată de adoptarea de către Consiliul mun. Chișinău a Deciziei nr. 2/23-1 din 24.02.2009 (f.d. 13).

Conform pct. 2.2.3. din contract locatarul este obligat să achite chiria în volumul, termenele și modul prevăzut de capitolul 4 din prezentul contract.

Conform pct. 4.1. din contract, cuantumul chiriei anuale se stabilește în sumă

de 24 573,67 de lei, iar conform pct. 6.1. din contract, termenul de valabilitate al contractului este 17.05.2010 - 16.05.2013.

Asociația Obștească pentru copii „APOLLO” a achitat o parte din chirie pentru bunul care i-a fost transmis în locațiune (f.d. 96-128), însă achitarea a avut loc ținând cont doar de prevederile pct. 4.1. din contract, fără a lua în considerație faptul că în Legea bugetului de stat pentru anii 2014–2018 a fost prevăzut un coeficient mai mare pentru plata chiriei bunurilor proprietate publică. În acest mod, Asociația Obștească pentru copii „APOLLO” a admis formarea unei datorii față de Consiliul mun. Chișinău reieșind din considerentele că quantumul chiriei începând cu 01.01.2014 a fost stabilit, ținând cont de coeficientul pentru plata chiriei bunurilor proprietate publică, în sumă de 66 293,96 de lei, sau câte 181,63 de lei pentru fiecare zi de chirie.

La fel, quantumul chiriei anuale începând cu 28.04.2015 a fost stabilit, ținând cont de coeficientul pentru plata chiriei bunurilor proprietate publică, în sumă de 66 827,43 de lei, sau câte 183,09 de lei pentru fiecare zi de chirie. Începând cu 01.01.2017 quantumul chiriei anuale a fost stabilit, ținând cont de coeficientul pentru plata chiriei bunurilor proprietate publică, în sumă de 73 644,74 de lei, sau câte 201,77 lei pentru fiecare zi de chirie.

Începând cu 01.01.2018 quantumul chiriei anuale a fost stabilit, ținând cont de coeficientul pentru plata chiriei bunurilor proprietate publică în sumă de 80 860,95 de lei sau câte 221,54 de lei pentru fiecare zi de chirie.

Astfel, conform Calculului anexat la materialele dosarului de către reclamant, pârâtul a acumulat o datorie totală la plata chiriei în sumă de 203 157,33 de lei (f.d. 130-131).

Sumele achitate de către pârât cu titlu de chirie acoperă chiria doar până la data de 19.09.2015, iar pentru perioada 20.09.2015 – 16.07.2018 datoria pârâtului la plata chiriei este de 203 157,33 de lei (f.d. 130-131).

Înaintând prezenta acțiune în judecată împotriva Asociației Obștești pentru copii „APOLLO”, Primăria mun. Chișinău a solicitat încasarea datoriei în mărime de 203 157,33 de lei și a penalității în sumă de 37 177,79 de lei, în total suma de 240 335,12 de lei, rezilierea contractului de locațiune nr. 4/10/028, obligarea să evacueze din încăperile cu altă destinație decât cea locativă din xxxxx, cu restituirea acestora în posesia reclamantului, în baza actului de predare-primire, cât și încasarea cheltuielilor de judecată.

Fiind investită cu judecarea cauzei, prima instanță, prin hotărârea din 04 decembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru a admis integral cererea de chemare în judecată.

S-a încasat de la Asociația Obștească pentru copii „APOLLO” în beneficiul Primăriei mun. Chișinău, datoria în mărime de 203 157,33 de lei și penalitatea în sumă de 37 177,79 de lei, în total suma de 240 335,12 de lei.

S-a constatat rezilierea contractului de locațiune nr. 4/10/028 a încăperilor cu altă destinație decât cea locativă din xxxxx încheiat între Consiliul mun. Chișinău și Asociația Obștească pentru copii „APOLLO” la data de 17.05.2010.

S-a obligat Asociația Obștească pentru copii „APOLLO”, să evacueze din încăperile cu altă destinație decât cea locativă din xxxxxx cu restituirea acestora în posesia reclamantului Primăria mun. Chișinău, în baza actului de predare-primire.

S-a încasat de la Asociația Obștească pentru copii „APOLLO” în beneficiul statului, taxa de stat în mărime de 7410,06 lei.

Curtea de Apel Chișinău, verificând legalitatea actului de dispoziție adoptat de către instanța de fond, prin decizia din 09 iulie 2019 a Curții de Apel Chișinău, a admis apelul declarat de către Asociația Obștească pentru copii „APOLLO” cu casarea hotărârii Judecătoria Chișinău, sediul Centru din 04 decembrie 2018, și s-a adoptat o hotărâre nouă prin care s-a respins, ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria mun. Chișinău către Asociația Obștească pentru copii „APOLLO” privind încasarea datoriei, penalității, constatarea rezilierii contractului de locațiune și obligarea pârâtului să evacueze din bunurile imobile, cu restituirea acestora în posesia reclamantului.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a considerat ca fiind eronată poziția instanței de fond precum că, contractul de locațiune nr.4/10/028 din 17 mai 2010 a fost prelungit în mod tacit, fără necesitatea emiterii unei decizii a CMC sau prin actele de dispoziție ale viceprimarului de ramură sau a altor direcții sau subdiviziuni ale Primăriei mun. Chișinău or, această soluție este în contradicție cu prevederile legale și ale Regulamentului gestionării clădirilor, construcțiilor și încăperilor cu altă destinație, decât cea locativă – proprietate municipală, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr.11/55 din 23.12.2014.

La fel, colegiul a menționat că, conform prevederilor pct. 4.4. al Contractului de locațiune nr.4/10/028 din 17 mai 2010, cuantumul chiriei poate fi modificat prin acordul comun al părților în conformitate cu legislația în vigoare. În același sens, este stipulat la pct.7.1. și 7.2 al Contractului de locațiune, conform căruia clauzele contractului se pot modifica în urma înțelegerii între părți. Una din părți poate să ceară modificarea clauzelor contractului numai în cazurile prevăzute de legislație.

Prin urmare, este neîntemeiată, pretenția Primăriei mun. Chișinău prin care se pretinde încasarea plății de chirie în baza contractului de locațiune nr. 4/10/028 din 17 mai 2010, fiind invocate prevederile Legii bugetului de stat pentru anii 2014 - 2018 și decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/55 din 23.11.2014. Or, conform prevederilor de drept material, acordurile adiționale la contractul de locațiune urmează să fie perfectate conform acordului părților.

În același sens, colegiul a considerat lipsite de sens și revendicările privind constatarea rezilierii contractului de locațiune nr.4/10/028 din 17 mai 2010 cu evacuarea pârâtului din încăperile ocupate și înapoierea acestora proprietarului în baza actului de predare-primire, deoarece nu s-au constatat careva temeiuri pentru rezilierea contractului din vina pârâtului. Respectiv, colegiul a considerat greșită soluția instanței de fond referitor la rezilierea contractului și evacuarea din încăperile ocupate ca drept eronată, deoarece nu s-au constatat încălcările contractuale din partea AO pentru copii „APOLLO” referitor la plățile de arendă.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că concluziile instanței de apel expuse în decie sunt neîntemeiate, rezultate din aprecierea incorectă a circumstanțelor pricinii și interpretarea eronată a normelor de drept material, pe când prima instanță, întemeiat și argumentat, cu pronunțarea asupra tuturor aspectelor importante și cu trimitere la probele administrate, având în susținere cadrul legal aplicabil cazului, corect a ajuns la concluzia admiterii acțiunii, fapt care constituie temei de casare a deciziei pronunțate și menținere a hotărârii primei instanțe.

În susținerea opiniei date se rețin prevederile art. 121 Cod de procedură civilă, care stipulează că instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai

probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

Conform art. 130 alin. (1)-(3) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Niciun fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor.

Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.

Conform art. 602 Cod civil, în cazul în care nu execută obligația, debitorul este ținut să-l despăgubească pe creditor pentru prejudiciul cauzat astfel dacă nu dovedește că neexecutarea obligației nu-i este imputabilă.

Neexecutarea include orice încălcare a obligațiilor, inclusiv executarea necorespunzătoare sau tardivă.

Repararea prejudiciului cauzat prin întârziere sau prin o altă executare necorespunzătoare a obligației nu-l eliberează pe debitor de executarea obligației în natură, cu excepția cazurilor când, datorită unor circumstanțe obiective, creditorul pierde interesul pentru executare.

Dreptul creditorului de a cere despăgubiri în locul prestației se exercită în condițiile suplimentare de la art.609. Creditorul poate cere despăgubiri pentru întârzierea executării obligației doar în condițiile suplimentare privind întârzierea prevăzute la art.617. În cazul unui contract sinalagmatic, creditorul poate cere despăgubiri pentru neexecutarea obligației debitorului doar după rezoluțiune, conform art.737.

Prin urmare, neexecutarea obligațiilor contractuale reprezintă o faptă care generează un raport juridic de răspundere contractuală conținutul căruia se reduce la dreptul creditorului de a pretinde despăgubiri pentru neexecutare și obligația debitorului de a plăti aceste despăgubiri.

Conform art. 875 Cod civil, 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.

La caz este relevant de a indica și prevederile art. 904 alin. (1) Cod civil, potrivit căreia, dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea contractului de locațiune, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat.

Raportând normele citate la materialele cauzei, instanța de recurs conchide că prima instanță corect a ajuns la concluzia admiterii pretenției privind încasarea datoriei și întemeiat a dispus încasarea din contul Asociației Obștești pentru copii „APOLLO” în beneficiul reclamantului suma de 203 157,33 de lei, deoarece pârâtul nu a prezentat instanței de judecată nicio probă pertinentă și admisibilă, care ar demonstra achitarea integrală a chiriei pentru bunul care i s-a transmis în locațiune, ținând cont de modificarea constantă în sensul majorării, începând cu anul 2014, a coeficientului pentru chiria bunurilor proprietate publică stabilit în Legile cu privire la bugetul de stat pentru anii 2014–2018.

Or, prin prisma prevederilor art. 904 alin. (1) Cod civil, contractul de locațiune nr. 4/10/028 din 17.05.2010 încheiat pe termen determinat a fost prelungit tacit pe un termen nedeterminat.

Astfel, Colegiul constată ca fiind justă concluzia instanței de fond că pârâtul urma să achite chiria în termen și în cuantumul stabilit de Legea bugetului de stat pe anul corespunzător, în condițiile și în măsura în care se folosea de bunul care i-a fost transmis în locațiune de către reclamant, fără a fi necesară adoptarea unei decizii privind prelungirea contractului de locațiune de către reclamant.

Ca urmare, nu poate fi reținută concluzia instanței de apel precum că soluția primei instanțe este în contradicție cu prevederile legale și ale Regulamentului gestionării clădirilor, construcțiilor și încăperilor cu altă destinație decât cea locativă – proprietate municipală, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău, nr.11/11 din 23.12.2014.

De asemenea, Colegiul reține ca fiind justă și concluzia primei instanțe privind încasarea penalității în mărime de 37 177 de lei pentru 180 de zile (6 luni), or, potrivit prevederile art. 624 alin. (1) Cod civil rezultă că clauza penală (penalitatea) este o prevedere contractuală prin care părțile evaluează anticipat prejudiciul, stipulând că debitorul, în cazul neexecutării obligației, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun.

Din prevederile pct. 3.1.1. din contractul de locațiune nr. 4/10/028 din 17.05.2010 rezultă că în cazul neachitării la timp a chiriei, se aplică penalitatea în mărime de 0,1% din suma restantă pentru fiecare zi întârziată și rezilierea contractului, care în baza art. 904 alin. (1) Cod civil, tacit a fost prelungit.

Tot aici, Colegiul reține ca fiind relevante și juste constatările primei instanțe cu privire la pretenția de reziliere a contractului de locațiune nr. 4/10/028 din 17.05.2010 or, după cum rezultă din prevederile pct. 3.1.1. din contractul de locațiune nr. 4/10/028 din 17.05.2010, în cazul neachitării la timp a chiriei, se aplică penalitatea în mărime de 0,1% din suma restantă pentru fiecare zi întârziată și rezilierea contractului.

Astfel, ținând cont de faptul că pârâtul nu și-a executat obligațiile de plată a chiriei, care țin de esența contractului de locațiune, constituie temei de reziliere legală (unilaterală) a contractului, deoarece privează substanțial creditorul de ceea ce acesta se aștepta de la executarea contractului, la data de 03.02.2016 prin reclamația nr. 04-120/111, reclamantul a somat pârâtul să-și execute obligațiile contractuale, solicitând totodată, rezilierea contractului de locațiune.

Din prevederile art. 737 Cod civil, rezultă că rezoluțiunea contractului operează prin declarație scrisă față de cealaltă parte. Totodată, această prevedere legală se aplică și în privința rezilierii contractului în temeiul art. 747 alin. (2) din Codul civil. Astfel, legiuitorul a reglementat rezilierea și rezoluțiunea extrajudiciară, nefiind necesară adresarea în acest sens cu cerere de chemare în judecată, instanța de judecată avînd doar posibilitatea să constate faptul rezilierii unui anumit contract, verificînd dacă au fost îndeplinite temeiurile de reziliere și dacă a fost respectată procedura de reziliere.

Tot aici, Colegiul reține ca fiind relevante și constatările primei instanțe cu privire la procedura de reziliere, or, după cum s-a constatat, reclamația nr. 04-120/111 din 03.02.2016, a fost expediată în adresa pârâtului și a fost recepționată de către acesta, fapt ce rezultă din răspunsul pârâtului la această reclamație (f.d. 18-21).

Din prevederile art. 200 alin. (1) Cod civil, rezultă că manifestarea de voință care trebuie recepționată de cealaltă parte produce efecte în momentul în care parvine acesteia, indiferent de faptul dacă a luat sau nu cunoștință de conținutul ei.

Din prevederile art. 905 alin. (1) Cod civil rezultă că 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.

Astfel, raportînd prevederile art. 737 și 747 alin. (2), art. 200 alin. (1) Cod civil, Colegiul constată că instanța de fond corect a stabilit că contractul de locațiune nr. 4/10/028 din 17.05.2010 a fost reziliat de către Primăria mun. Chișinău încă la data de 16.05.2018, adică peste trei luni de la data indicată în răspunsul la reclamație, dată care atestă cert faptul aducerii la cunoștința pârâtului a reclamației nr. 04-120/111 din 03.02.2016. Prin urmare, instanța de judecată corect a concluzionat asupra admiterii și acestui capăt de cerere, constatînd rezilierea contractului de locațiune nr. 4/10/028 a încăperilor cu altă destinație decât cea locativă din xxxxxxx încheiat între Consiliul mun. Chișinău și Asociația Obștească pentru copii „APOLLO” la data de 17.05.2010, începînd cu data de 16.05.2016.

De asemenea, Colegiul reține ca fiind justă și aprecierea de către prima instanță cu referire la faptul că din data de 16.05.2016, deși contractul de locațiune deja fusese reziliat, pârâtul continua să folosească bunul imobil – încăperi cu altă destinație decât cea locativă din xxxx fără un temei legal sau contractual în acest sens.

Astfel, reieșind din prevederile art. 1389 alin. (1) Cod civil, rezultă că persoana care fără temei legal sau contractual, a dobîndit ceva (acceptant) ca urmare a executării unei prestații de către o altă persoană (prestator) sau a realizat în alt mod o economie din contul altuia este obligată să restituie acestei alte persoane ceea ce a primit sau a economisit. Nu este relevant faptul dacă îmbogățirea fără justă cauză a avut loc ca rezultat al comportamentului uneia dintre părți, a unui terț sau ca urmare a unei cauze independente de voința lor.

Așa fiind, începînd cu data de 17.05.2016 pârâtul a beneficiat de folosința bunului închiriat anterior fără a exista în acest sens un temei legal sau contractual, și din această dată urmează să restituie reclamantului costul beneficiului folosinței bunului deținut fără just temei.

Totodată, reieșind din circumstanțele cauzei, comportamentul pârâtului, Colegiul consideră justă concluzia primei instanțe referitor la capătul de cerere privind obligarea Asociației Obștești pentru copii „APOLLO” să evacueze din încăperile cu altă destinație decît cea locativă din xxxxxxx cu restituirea acestora în posesia reclamantului Primăria mun. Chișinău, în baza actului de predare-primire, or, reieșind din prevederile art. 738 alin. (1) Cod civil, rezultă că în cazul exercitării dreptului de rezoluțiune, contractul încetează și părțile sunt eliberate de obligația de a presta, trebuind să restituie prestațiile executate și veniturile realizate.

În conexiunea celor relatate se constată că instanța de apel nu a calificat corect, din punct de vedere juridic, acțiunile cu care a fost investită, ce a dus la emiterea unei soluții greșite, pe când prima instanță în mod temeinic și legal a admis acțiunea depusă de Primăria mun. Chișinău.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis, cu casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

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

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de Primăria mun. Chișinău, Consiliul municipal Chișinău.

Se casează decizia din 09 iulie 2019 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria mun. Chișinău împotriva Asociației Obștești pentru copii „APOLLO” privind încasarea datoriei, penalității, constatarea rezilierii contractului de locațiune, evacuarea bunurilor imobile cu restituirea acestora în posesia reclamantului.

Se menține hotărârea din 04 decembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Ala Cobăneanu

judecătorii

Galina Stratulat

Maria Ghervas

Nina Vascan

Victor Burduh