

Dosarul nr.2rac-207/20

Prima instanță - Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. :Z. Talpalaru)

Instanța de Apel - Curtea de Apel Chișinău (jud. : M. Guzun, V. Clima, G. Dașchevici)

ÎNCHEIERE

7 octombrie 2020

mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Dumitru Mardari
Galina Stratulat
Iurie Bejenaru

examinând admisibilitatea recursului declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Assorti Look”,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Assorti Look” împotriva Întreprinderii de Stat „Calea Ferată din Moldova” cu privire la încasarea sumei și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 3 iunie 2020 prin care s-a admis apelul declarat de Întreprinderea de Stat „Calea Ferată din Moldova”, s-a casat hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Central din 31 mai 2019, și s-a emis o hotărâre nouă de respingere a acțiunii,

c o n s t a ț ă :

La 21 martie 2018, S.R.L. „Assorti Look” s-a adresat în instanță cu o cerere de chemare în judecată împotriva Î.S. „Calea Ferată din Moldova” cu privire la încasarea sumei în mărime de 1 235 497 lei cu titlu de investiții efectuate la repararea imobilului conform condițiilor contractului de locațiune din 06.12.2017 și încasarea cheltuielilor de judecată

În motivarea acțiunii, a reiterat că, că la 3 octombrie 2017 a avut loc licitația cu strigare de dare în locațiune a imobilului amplasat pe str. Piața Gării 5, mun. Chișinău.

Conform procesului verbal nr. 1 din 3 octombrie 2017 privind rezultatele licitației, S.R.L. „Assorti Look” a fost desemnat câștigător al licitației și i s-a adjudecat dreptul de a lua în locațiune imobilul nominalizat.

La 6 decembrie 2017, între S.R.L. „Assorti Look” și Î.S. „Calea Ferată din Moldova”, coordonat cu Ministerul Economiei și Infrastructurii a fost semnat contractul de locațiune nr. 163/VII/2017.

Prin acest contract, locatorul ÎS „Calea Ferată din Moldova” s-a obligat să transmită în posesie și folosință temporară imobilul nominalizat pentru a putea fi folosit ca spații comerciale, iar locatarul S.R.L. „Assorti Look” s-a obligat să achite chiria și să folosească bunul conform destinației.

În baza cererii locatorului, IP „Agenția Servicii Publice”, Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău, la 30 decembrie 2018 a înregistrat contractul de locațiune.

Potrivit actului de predare-primire din 6 decembrie 2017, la momentul întocmirii lui, încăperea este în stare nesatisfăcătoare:

1. Pereții - sunt în varianta sură și necesită lucrări de tencuială;
2. Ferestrele și ușile de intrare - sunt deteriorate și necesită parțial înlocuite;
3. Contorul electric, instalațiile electrice și de iluminare – lipsesc;
4. Sistemul de încălzire a încăperii - lipsește;
5. Instalațiile sanitare (apă rece, apă caldă și canalizare) - lipsesc;
6. Rețelele de ventilare și încălzire - lipsesc;
7. Podeaua - este din beton și necesită reparație;
8. Tavanul – lipsește;
9. Sistemul de aer condiționat – lipsește;
10. Mobilier – lipsește;
11. Terenul aferent încăperii - este asfaltat cu porțiuni deteriorate.

Spațiul recepționat a fost în condiții foarte proaste. Dat fiind faptul că imobilul a fost transmis în stare necorespunzătoare, iar chiria urma a fi plătită chiar dacă imobilul nu putea fi utilizat, locatarul a solicitat de la ÎS „Calea Ferată din Moldova”, filiala Gara Feroviară Chișinău, acordul pentru efectuarea lucrărilor de reparație necesare pentru a putea fi utilizat conform destinației prevăzute în contract.

După primirea acordului cu privire la efectuarea reparației nr. 380/1LVOC din 8 decembrie 2017, au fost demarate lucrările de reparație.

Lucrările de reparație au conținut următoarele:

- lucrări de montaj electric, 117 680 lei; - lucrări de turnare a sapei nivelate (reparația podelei și adăugarea unui strat suplimentar) 51 768 lei; sistem de încălzire a 2 încăperii 81 976 lei; sistem de ventilare 20 000 lei; sistem semnalizare incendiu/sistem de pază/sistem protecție video 55 866 lei; lucrări de reparație necesare pentru a aduce imobilul în stare satisfăcătoare pentru a putea fi folosit conform destinației.

Reparația pereților/instalarea ferestrelor și ușilor/instalații sanitare/reparația tavanului/ desfaceri de tencuieli interioare sau exterioare discuite la pereți sau tavane/curățarea manuală a suprafețelor tavanelor de vopsea și de vopsea de var/demontări: tâmplărie din lemn (uși, ferestre, obloane, cutii, rulou, etc.)/demontarea țevii negre, pentru construcții montate la încălzirea centrala prin sudare/demontări de corpuri de iluminat orice tip, inclusiv tijele și globurile/tencuieli interioare, executate pe împletitura de sîrmă, discuite/reparații de tencuieli interioare, în pirul tocurilor/ placarea pereților cu plăci din ghips-carton, grosime 12,5 mm, montați pe structura din profil zincat: pe suprafețe plane, inclusiv glafurile ușilor și ferestrelor (cu strat termoizolant de 10 cm)/ placarea pereților cu plăci din ghips-carton, grosime 12,5 mm, montați pe structura din profil zincat: pe suprafețe plane, (coloane)/placarea pereților cu plăci din DSP/tencuieli interioare de 5 mm grosime, executate manual, cu amestec uscat pe bază de ipsos, la tavan, preparare manuală a mortarului /montarea profilului din aluminiu (cornier la glafuri)/Grunduirea suprafețelor interioare a pereților și tavanelor/aplicarea manuală a chitului pe bază de ipsos „Eurofin” grosime 1,0 mm pe suprafețele pereților, coloanelor și tavanelor/vopsirii interioare cu vopsea pe bază de copolimeri vinilici în emulsie

apoasă, aplicate în 2 straturi pe glet existent, executate manual/plinte din PVC, montate orizontal la pereți gata tencuiți, prin lipire cu adeziv Prenadez în încăperi cu suprafețe mai mari de 16 mp / montarea țevii din PVC neplastifiată tip ușor (U) pentru canalizare, îmbinată prin lipire, montată aparent sau îngropată sub pardoseală/montarea piesei de legătură (cot, piesa de curățire, mufa dublă, compensator de dilatație și reducere) din țeava PVC tip ușor (U), montată prin lipire, având diametrul de 50 mm/montarea țevii din PVC neplastifiată tip ușor (U) pentru canalizare, îmbinată prin lipire, montată aparent sau îngropată sub pardoseală, având diametrul de 110 mm/lavoar din semiporțelan, porțelan sanitar etc. inclusiv pentru handicapați, având țeava de scurgere din material plastic, montat pe console fixate pe pereți din zidărie de cărămidă sau b.c.a/ vas pentru closet, complet echipat și montarea canalelor de ventilație drepte, din tabla zincată sau aluminiu de 0,3-2 mm grosime, având perimetrul secțiunii rectangulare/ montarea ventilatoarelor axiale de fereastră, tip VF 7 315 - VF 900/ montarea mobilierului/ etc. - 996 930 lei.

Astfel, pentru efectuarea lucrărilor din pct. 6, au fost solicitate oferte de la mai multe companii pentru a selecta oferta cu cel mai mic preț.

SRL „Genial Conts” a prezentat oferta (deviz local) în sumă de 1 209 416 lei, iar SRL „V&E Construct” deviz local în sumă 1 191 008 lei.

Cu toate că SRL „V&E Construct” a prezentat deviz local estimativ în sumă 1191008 lei, în procesul de efectuare a lucrărilor au fost efectuate lucrări în sumă de 996 930 lei.

Din suma finală de 1 324 220 lei lucrări de reparație necesare pentru a putea folosi bunul conform destinației, dar și îmbunătățiri inseparabile care rămân în proprietatea locatarului sunt următoarele: lucrările de montaj electric 117 680 lei; lucrări de turnarea sapei nivelate (reparația podelei și aplicare unui strat suplimentar) 51768 lei ; sistem de încălzire a încăperii 81 976 lei; sistemul de ventilare 20 000 lei ; sistem semnalizare incendiu 10 353 lei; lucrările: sistem de pază/ sistem protecție video sunt sisteme instalate în baza voinței locatarului și toate cheltuielile sunt suportate de el; lucrările inseparabile menționate în pct. 6 cu excepția lucrărilor de producere și montare a mobilei (996 930 lei - 43 210 cheltuieli mobilă = 953 720 lei) 953 720 lei. Respectiv, pentru lucrări de reparație necesare pentru a putea folosi bunul conform destinației și îmbunătățiri inseparabile care rămân în proprietatea locatarului a fost achitată suma în mărime de 1 235 497 lei.

Potrivit pct. 4.7 al contractului de locațiune nr. 163/VII/2017 de către S.R.L. „Assorti Look” și Î.S. ”Calea ferată din Moldova” și coordonat cu Ministerul Economiei și Infrastructurii, locatarul are dreptul să efectueze reutilizarea, reconstrucția și reparația capitală a bunurilor închiriate numai cu acordul scris al locatarului.

Locatarul poate efectua reparația și îmbunătățirea bunului închiriat din contul plății pentru locațiune, cu condiția că îmbunătățirile executate rămân în proprietatea Locatarului.

La 21 februarie 2018 S.R.L. „Assorti Look” a depus cererea prealabilă

Prin răspunsul nr. 43-4/463 din 3 martie 2018, locatarul ÎS „Calea ferată din Moldova” a informat locatarul S.R.L. „Assorti Look” despre refuzul satisfacerii solicitărilor fără a prezenta argumentele în acest sens.

Potrivit actului de predare-primire din 6 decembrie 2017, la momentul predării,

imobilul se afla într-o stare nesatisfăcătoare și nu putea fi folosit conform destinației.

Astfel, cu toate că imobilul a fost transmis în stare necorespunzătoare și nu putea fi folosit conform destinației, chiria urma a fi plătită chiar dacă imobilul nu putea fi utilizat.

Reclamantul a indicat că, circumstanțele respective pot fi încadrate în prevederile art. 898 alin. (2) necesitate stringentă, care îi acordă dreptul locatarului conform alin. (3) să efectueze reparația capitală și să treacă cheltuielile de reparație capitală în contul chiriei.

Cu toate că locatarul în baza raționamentelor menționate avea dreptul să efectueze reparație capitală și să solicite trecerea cheltuielilor în contul chiriei, locatarul a depus cererea prin care a solicitat și acordul locatorului pentru efectuarea reparației.

După primirea acordului de la Î.S. „Calea Ferată din Moldova, filiala Gara Feroviară Chișinău pentru efectuarea reparației nr. 380/1LVOC din 8 decembrie 2017 au fost demarate lucrările de reparație.

Părțile de comun acord au prevăzut nașterea obligațiilor de compensare a cheltuielilor pentru reparația efectuată din contul chiriei în pct. 4.7 al contractului de locațiune.

Reclamantul S.R.L. „Assorti Look” a solicitat încasarea din contul Î.S. „Calea Ferată din Moldova” a sumei de 1 235 497 lei cu titlu de investiții, efectuate la repararea imobilului conform condițiilor contractului de locațiune nr. 163/VII/2017 din 6 decembrie 2016 și a cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea Judecătoriai Chișinău, sediul Centru din 31 mai 2019, cererea de chemare în judecată înaintată de S.R.L. „Assorti Look” a fost admisă.

S-a dispus încasarea din contul Î.S. „Calea Ferată din Moldova” în beneficiul S.R.L. „Assorti Look” a sumei în mărime de 1 235 497 lei cu titlu de investiții efectuate la repararea imobilului amplasat în mun. Chișinău, și a sumei în mărime de 37 065 lei cu titlu de taxă de stat.

Nefiind de acord cu soluția instanței de fond, la 27 iunie 2019, Î.S. „Calea Ferată din Moldova” a contestat cu apel hotărârea Judecătoriai Chișinău, sediul Centru din 31 mai 2019, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei hotărâri noi de respingere a acțiunii.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 3 iunie 2020, a fost admis apelul declarat de Î.S. „Calea Ferată din Moldova”, s-a casat hotărârea Judecătoriai Chișinău, sediul Centru din 31 mai 2019 și s-a emis o hotărâre nouă de respingere a acțiunii.

Pentru a decide astfel instanța a reținut că, acordul vizat în pct. 4.7 al contractului de locațiune, urma a fi eliberat de Î.S. „Calea Ferată din Moldova”, reprezentată de administrator, sau de o persoană împuternicită, condiție nerealizată în speță.

Acordul privind executarea lucrărilor de reparație a încăperii închiriate în baza contractului de locațiune nr. 163/VII/2017 a fost semnat de către șeful filialei „Gara feroviară Chișinău”, Arusoi Mihail, care nu dispunea de împuternicirile respective, fapt despre care intimata cunoștea în virtutea faptului că reprezentarea întreprinderii de stat este reglementată expres de Lege, astfel încât acest acord, neprovenind de la o persoană abilitată, nu produce efecte juridice.

La 4 septembrie 2020, S.R.L. „Assorti Look”, a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 3 iunie 2020, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii instanței de fond.

Ca temei de drept, recurentul a indicat depoziția art. 432 alin. (2) lit. a), b) și c) din Codul de procedură civilă.

În motivare a invocat că, decizia instanței de apel este emisă cu aplicarea eronată a legii materiale și procesuale.

Instanța de apel, nu a examinat cauza obiectiv, nu a verificat toate circumstanțele și raporturile juridice existente între părți și stabilite de prima instanță și a respins acțiunea, luând la bază pretinse constatări care în esență sunt eronate.

În relații contractabile dintre părți, S.R.L. „Assorti Look” a dat dovadă de diligența necesară și a informat Î.S. „Calea Ferată din Moldova”, în conformitate cu prevederile contractuale, despre necesitatea efectuării lucrărilor de reparație, solicitând în acest sens acordul locatorului, iar ultima a aprobat executarea lucrărilor.

Instanța de apel neîntemeiat și eronat a constatat că, prevederile art. 898 din Codul civil, nu sunt aplicabile speței.

Recurentul consideră că au fost dovedite circumstanțele invocate, iar instanța de apel nu a reținut și cercetat probele pertinente care confirmă existența situației juridice.

Astfel, instanța a interpretat eronat normele de drept material aplicabile în speță și neîntemeiat a respins acțiunea.

Cu referire la termenul de depunere a recursului, instanța de recurs menționează că Curtea de Apel Chișinău a pronunțat dispozitivul deciziei la 3 iunie 2020.

Conform art.434 Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Recurentul a declarat că, cu decizia instanței de apel a făcut cunoștință la 15 iulie 2020.

Cererea de recurs a fost declarată la 4 septembrie 2020, respectiv, este în termenul prevăzut de art.434 din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art.439 alin. (2) și (3) Cod de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copieii de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia.

Judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

Astfel, la 9 septembrie 2020, instanța de recurs a comunicat intimatului recursul, informând despre necesitatea depunerii referinței în termen de o lună de la data primirii scrisorii, fiind recepționat la 14 septembrie 2020, potrivit avizului de recepție (f. d. 82 Vol. II).

Prin referința depusă la 23 septembrie 2020, Direcția de Învățământ Soroca a indicat decizia instanței de apel este legală și întemeiată. A pledat pentru respingerea recursului.

Până la data examinării recursului, intimatul referință nu a depus.

Examinând cauza instanța de apel nu a încălcat și aplicat eronat normele de drept material și procesual. Instanța a analizat minuțios toate probele prezentate de părți și a tras o concluzie corectă și legală.

Examinând temeiurile recursurilor completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție reține următoarele.

Temeiurile de declarare a recursului sunt prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 433 lit. a) din Codul de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4).

Instanța de recurs reține, că examinarea chestiunii privind admisibilitatea recursului presupune verificarea conformității temeiurilor invocate în cererea de recurs cu temeiurile prevăzute în art. 432 din Codul de procedură civilă.

La caz, Colegiul constată că argumentele invocate în cererea de recurs nu se încadrează în limitele stabilite de norma indicată, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate, or, motivele recursurilor sunt similare celor invocate în cadrul judecării pricinii, asupra căror instanța de apel s-a pronunțat.

Dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel, relatarea situației nu constituie un temei de casare a deciziei recurate, or, recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Totodată, Colegiul reține că potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII Codul de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele de fond și de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

Prin prisma art. 432 alin. (4) din Codul de procedură civilă, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural și anume dacă se invocă că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând în mod flagrant regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 din Codul de procedură civilă.

Din recursul declarat nu rezultă că instanța a apreciat arbitrar probele.

În acest sens CtEDO în jurisprudența sa constantă statuează că, dreptul de acces la instanțe nu este absolut. Există limitări implicit admise [Golder împotriva Regatului Unit, pct. 38; Stanev împotriva Bulgariei (MC), pct. 230]. Acest este în special cazul condițiilor de admisibilitate a unui recurs, întrucât prin însăși natura sa necesită o reglementare din partea statului, care se bucură în această privință de o anumită marjă de apreciere (Luordo împotriva Italiei, pct. 85). Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (Levages Prestations Services împotriva Franței, pct. 45).

Curtea a mai reiterat că, modul de aplicare a articolului 6 procedurilor în fața instanțelor ierarhic superioare depinde de caracteristicile speciale ale procedurilor respective; trebuie ținut cont de totalitatea procedurilor în sistemul de drept național și de rolul instanțelor ierarhic superioare în acest sistem. (a se vedea Botten v. Norway, hotărâre din 19 februarie 1996, Reports 1996-I, p. 141, § 39).

La fel, conform jurisprudenței Curții, procedurile cu privire la admisibilitatea

căii de atac și procedurile care implică doar chestiuni de drept, și nu chestiuni de fapt pot fi conforme cu cerințele articolului 6 § 1 (a se vedea Helmers c. Suediei 9 octombrie 1991, § 31, Seria A, nr. 212-A).

Potrivit art. 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului.

Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nici o referire cu privire la fondul recursului.

Având în vedere cele expuse mai sus, recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Assorti Look”, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă și drept urmare, este inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, art. 433 lit. a) și art. 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e :

Se declară inadmisibil recursul înaintat de Societatea cu Răspundere Limitată „Assorti Look”.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Dumitru Mardari

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru