

Prima instanță: Judecătoria Buiucani
Judecător: A. Rotari
Instanța de apel: CA Chișinău
Judecători: N. Budăi, I. Muruianu, I. Cimpoi

Dosarul nr. 2ra-1252/14

D E C I Z I E

28 mai 2014

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecătorul
Judecătorii

Iulia Sîrcu
Valentina Clevadî
Tamara Chișca-Doneva
Iuliana Oprea
Ion Druță

examinând recursul declarat de către Biroul Asociat de Avocați „LEX-CONSULTING”,

în cauza civilă la cererea Universității de Medicină și Farmacie „Nicolae Testemițeanu” împotriva Biroului Asociat de Avocați „LEX-CONSULTING” privind încasarea datoriei și evacuarea din bunul imobil,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 23 ianuarie 2014, prin care a fost menținută hotărârea Judecătoria Buiucani mun. Chișinău din 03 octombrie 2013, prin care acțiunea a fost admisă,

c o n s t a t ă :

La 20 februarie 2013, Universitatea de Stat de Medicină și Farmacie „Nicolae Testemițeanu” din RM s-a adresat în instanța de judecată cu acțiune împotriva Biroului Asociat de Avocați „LEX-CONSULTING”, solicitând eliberarea spațiului nelocativ în legătură cu expirarea termenului contractului.

În motivarea acțiunii, reprezentantul reclamantului a invocat că, la data de 14 octombrie 2006, a fost încheiat un contract de locațiune cu nr. 16 între Universitatea de Medicină și Farmacie „Nicolae Testemițeanu” și Biroului Asociat de Avocați „LEX-CONSULTING”, în baza căruia universitatea a transmis în posesie și folosire temporară, cu achitarea plății pentru locațiune și servicii comunale Biroului Asociat de Avocați „LEX-CONSULTING”, încăperea din str. M. Viteazul nr. 1 cu suprafața de 70,8 m.p., cu destinația - servicii publice populației.

Contractul de locațiune din 14 octombrie 2006, a fost încheiat pe un termen de 3 ani, expirând la data de 14 octombrie 2009.

La 19 noiembrie 2009, universitatea a expediat în adresa pîrîtului notificarea prin care a solicitat eliberarea spațiului ne locativ transmis în

locațiune, solicitare care nu a fost satisfăcută de către acesta, din care considerent au fost expediate repetat un șir de preîntâmpinări.

Totodată, menționează reprezentantul reclamantului că, administrația universității intenționează ca în primele luni ale anului 2013, să înceapă desfășurarea reparației capitale a căminului nr. 14, inclusiv și replanificarea demisolului unde sunt amplasate încăperile acordate în folosință temporară pîrîtului, în scopul amplasării Clinicii Stomatologice nr. 2 a Universității.

Indică reprezentantul Universității de Medicină și Farmacie „Nicolae Testemițeanu” că, în perioada acțiunii contractului precum și ulterior, pîrîtul a beneficiat și de servicii comunale, la care s-a înregistrat o datorie în valoare de 1884,34 lei, precum și datoria pentru chirie în sumă de 734,32 lei.

Pe parcursul examinării cauzei civile în cadrul instanței de fond, reprezentatul reclamantului și-a concretizat pretențiile, având în vedere achitarea de către pârât a chiriei și a serviciilor comunale.

Prin urmare, solicită, Universitatea de Medicină și Farmacie „Nicolae Testemițeanu”, evacuarea Biroului Asociat de Avocați „LEX-CONSULTING” din bunurile închiriate, cu dispunerea încasării cheltuielilor de judecată suportate în legătură cu examinarea litigiului.

Prin hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 03 octombrie 2013, acțiunea înaintată de Universitatea de Medicină și Farmacie „Nicolae Testemițeanu” împotriva Biroului Asociat de Avocați „LEX-CONSULTING” a fost admisă. A fost dispusă evacuarea forțată a Biroului Asociat de Avocați „LEX-CONSULTING” din spațiul ne locativ cu suprafața de 70,8 m.p., amplasată în str. M. Viteazul nr. 1 mun. Chișinău. S-a încasat din contul Biroului Asociat de Avocați „LEX-CONSULTING” în beneficiul Universității de Medicină și Farmacie „Nicolae Testemițeanu” suma de 370 lei cu titlu de cheltuieli de judecată la achitarea taxei de stat.

La 01 noiembrie 2013, Biroul Asociat de Avocați „LEX-CONSULTING” a declarat apel, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 03 octombrie 2013 și emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea înaintată de Universitatea de Medicină și Farmacie „Nicolae Testemițeanu”, să fie respinsă.

Ulterior, prin cererea de apel motivată din 15 ianuarie 2014, Biroul Asociat de Avocați „LEX-CONSULTING” a solicitat și anularea actului judiciar emis de judecătoria Buiucani mun. Chișinău din 03 iunie 2013, prin care a fost respinsă cererea Biroului Asociat de Avocați „LEX-CONSULTING” privind scoaterea de pe rol a acțiunii declarate de Universitatea de Medicină și Farmacie „Nicolae Testemițeanu”. De asemenea mai solicită apelantul și încasarea din contul intimatului a cheltuielilor de judecată ce constă din taxa de stat achitată la înaintarea cererii de apel.

Prin Decizia Curții de Apel Chișinău din 23 ianuarie 2014 a fost respins apelul declarat de Biroul Asociat de Avocați „LEX-CONSULTING” ca neîntemeiat și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 03 octombrie 2013.

La 06 februarie 2014, Biroul Asociat de Avocați „LEX-CONSULTING” a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 23 ianuarie 2014, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 23 ianuarie 2014 și a hotărârii Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 03 octombrie 2013, cu emiterea unei noi hotărâri prin care:

Să fie respinsă ca nefondată cererea Universității de Medicină și Farmacie „Nicolae Testemițeanu” împotriva Biroului Asociat de Avocați „LEX-CONSULTING” privind încasarea datoriei și evacuarea din bunul mobil

Să fie încasat din contul Universității de Medicină și Farmacie „Nicolae Testemițeanu” în contul Biroului Asociat de Avocați „LEX-CONSULTING” cheltuieli judiciare pentru plata taxei de stat în mărime de 125 lei.

În motivarea recursului recurentul a indicat că decizia instanței de apel și hotărârea instanței de fond sunt ilegale și neîntemeiate, fiind bazate pe aplicarea eronată a normelor de drept material și procedural.

Mai indică recurentul că instanțele inferioare au apreciat arbitrar probele anexate la materialele cauzei.

La 18 martie 2014, intimatul Universitatea de Medicină și Farmacie „Nicolae Testemițeanu” a prezentat referință pe marginea recursului, solicitând respingerea acestuia și menținerea hotărârilor instanțelor inferioare.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) CPC, prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 10 aprilie 2014, recursul Biroului Asociat de Avocați „LEX-CONSULTING” a fost declarat admisibil.

În conformitate cu art. 444 CPC prezentul recurs se examinează fără prezența părților.

Examinând motivele invocate în cererea de recurs în raport cu materialele cauzei și referința prezentată, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul neîntemeiat, care urmează a fi respins din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, *„să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs”*.

Materialele cauzei atestă că între Universitatea de Medicină și Farmacie „Nicolae Testemițeanu” din RM și Biroul Asociat de Avocați „LEX-CONSULTING” a fost încheiat Contractul de locațiune nr. 16 din 14 octombrie 2006, în baza căruia Universitatea a transmis în posesie și folosire temporară de la 15 octombrie 2006 până la 14 octombrie 2009, cu achitarea plății pentru locațiune și servicii comunale către Biroul Asociat de Avocați „LEX-CONSULTING”, încăperea din str. Mihai Viteazul, 1, mun. Chișinău, cu suprafața de 70,8 m.p., cu destinația - servicii publice populației.

Contractul de locațiune nr.16 din 14 octombrie 2006 a fost încheiat pe un termen de 3 ani și a expirat la data de 14 octombrie 2009, în corespundere cu prevederile Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 483 din 29 martie 2008, acest contract a fost aprobat de către Ministerul Sănătății prin scrisoarea nr. 02-11/479 din 20 octombrie 2006 prin care a fost permisă darea în locațiune

apelantului a încăperii de la 15 octombrie 2006 până la data de 14 octombrie 2009.

În legătură cu modificarea Legii bugetului de stat pentru anul 2009 prin care a fost modificată modalitatea de calcul a plății pentru locațiune, precum și expirarea termenului de valabilitate a contractului de locațiune încheiat cu Biroul Asociat de Avocați "LEX-CONSULTING", reieșind din prevederile Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 483 din 29 martie 2008, administrația Universității s-a adresat la data de 19 noiembrie 2009, cu scrisoarea nr. 03-2664 către Biroul Asociat de Avocați "LEX-CONSULTING" prin care s-a solicitat prezentarea recurentului pentru perfectarea unui nou contract. Această scrisoare a fost recepționată la data de 20.11.2009 (f.d.9).

Biroul Asociat de Avocați "LEX-CONSULTING", nefiind de acord cu majorarea plății de locațiune nu s-a prezentat, iar administrația Universității a expediat ulterior multiple scrisori de preîntâmpinare despre rezilierea contractului de locațiune, fapt confirmat prin scrisorile de preavizare din 24.11.2009 nr. 03-1195; 30.11.2009 nr. 03-2823; 05.07.2010 nr. 03-1581; 13.09.2010 nr.03-2166; 21.09.2010 nr.03-2905; 11.12.2012 nr.03-3243; 21.01.2013 nr.03-95; 15.03.2013 nr. 03-557; 18.04.2013 nr. 03-867, în total 9 solicitări, la toate solicitările existând confirmări de recepționare de către recurent, dar au rămas fără răspuns.

Prin scrisoarea nr. 03-2823 din 30.11.2009, Universitatea de Medicină și Farmacie „Nicolae Testemițeanu” a solicitat pârâtului-Biroului Asociat de Avocați "LEX-CONSULTING" repetat rezilierea contractului de locațiune nr. 16 din 14.10.2006 și eliberarea spațiului nelocativ de pe adresa str. M. Viteazu 1, mun. Chișinău (f.d 78).

Conform art. 904 alin. (1), *„Dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea contractului de locațiune, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat”*.

În conformitate cu art. 905 alin. (1) Cod Civil, *„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**”*.

Colegiul menționează că această regulă este una dispozitivă, părțile avînd posibilitatea de a prevedea în contract un alt termen de reziliere a contractului.

Astfel, pct. 3 din contractul de locațiune nr. 16 din 14 octombrie 2006 prevede: *„Despre rezilierea contractului din inițiativa uneia din părți se aduce la cunoștința celeilalte părți contractuale cu **30 zile înainte**, respectînd măsurile prealabile și arbitrale de tranșare a litigiului”*.

Conform pct. 4 lit. d) din contractul de locațiune nr. 16 din 14 octombrie 2006, locatarul s-a obligat să efectueze reparațiile curente și capitale a încăperilor închiriate. Astfel, Colegiul ajunge la concluzia că instanțele inferioare corect au respins argumentul pîrîtului referitor la valoare îmbunătățirilor aduse.

Avînd în vedere scrisoarea nr. 03-2823 din 30 noiembrie 2009, pct. 3 din contractul de locațiune nr. 16 din 14 octombrie 2006 și prevederile art. 737 Cod Civil, Colegiul ajunge la concluzia că instanțele inferioare corect au constatat că contractul de locațiune este reziliat unilateral de către Universitatea de Medicină și Farmacie „Nicolae Testemițeanu”, din data de 31 decembrie 2009 și începînd cu această dată, Biroul Asociat de Avocați ”LEX CONSULTING” a continuat să beneficieze de imobil fără a avea vreun temei legal sau contractual.

Reieșind din cele relatate și avînd în vedere că argumentele invocate de recurent sunt neîntemeiate, iar decizia instanței de apel cît și hotărîrea primei instanțe sunt legale, fiind adoptate cu aplicarea corectă a normelor de drept material și cu respectarea normelor de drept procedural, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și de a menține decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe.

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

d e c i d e :

Se respinge recursul declarat de către Biroul Asociat de Avocați „LEX-CONSULTING”.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 23 ianuarie 2014 și hotărîrea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 03 octombrie 2013 în pricina civilă la cererea Universității de Medicină și Farmacie „Nicolae Testemițeanu” împotriva Biroului Asociat de Avocați „LEX-CONSULTING” privind încasarea datoriei și evacuarea din bunul mobil.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,
judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii:

Valentina Clevadi

Tamara Chișca-Doneva

Iuliana Oprea

Ion Druță