

Prima instanță: Judecătoria Ciocana, mun. Chișinău
Judecătorul: I. Tutunaru
Instanța de Apel: Curtea de Apel Chișinău
Judecători: N. Cernat
A.Gavrilița
A.Pahopol

Republica Moldova
Curtea Supremă de Justiție
D E C I Z I E

25 iunie 2014

mun. Chișinău

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

În componență:

Președinte, judecător:

Valeriu Doagă

Judecătorii:

Ala Cobăneanu, Sveatoslav Moldovan
Valentina Clevadi și Vera Macinskaia,

examinând recursul declarat de SRL „Tehnostil”,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Tehnostil” împotriva APLP nr. 54/349, intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice, privind declararea nulității clauzei contractuale și recunoașterea dreptului la privatizarea încăperilor,

cererea reconvențională înaintată de către APLP nr. 54/349 împotriva SRL „Tehnostil” cu privire la restituirea bunului și evacuarea din încăperea închiriată,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 03 decembrie 2013, prin care apelul declarat de SRL „Tehnostil” a fost respins, hotărîrea Judecătoria Ciocana mun. Chișinău din 22 mai 2013 a fost menținută,

A C O N S T A T A T:

La data de 29.05.2012, SRL „Tehnostil” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva APLP nr. 54/349, intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice, solicitând declararea nulității p. 7.3 al. (4) din contractul nr. 1-11 din 13.12.2011 de locațiune a încăperilor nelocuibile, încheiat între SRL „Tehnostil” și APLP nr. 54/349, potrivit cărui reclamantul nu este în drept să privatizeze încăperile închiriate, recunoașterea după SRL „Tehnostil” a dreptului la privatizarea încăperilor nelocuibile luate în locațiune și anume asupra bunului imobil din str. Podul Înalt, 20/1 mun. Chișinu, cu suprafața de 136 m.p., și

obligarea APLP 54/349 să semneze actul de examinare a încăperilor date în locațiune.

Ulterior reclamantul a depus cerere de concretizare, prin care a solicitat declararea nulității p. 7.3 al. (4) din contractul nr. 1-11 din 13.12.2011 de locațiune a încăperilor nelocuibile, încheiat între SRL „Tehnostil” și APLP nr. 54/349, obligarea APLP 54/349 să înlăture obstacolele create SRL „Tehnostil” în exercitarea dreptului la privatizarea bunului imobil din str. Podul Înalt, 20/1 mun. Chișinău, cu suprafața de 136 m.p., prin eliberarea și semnarea actului de examinare a încăperilor date în locațiune.

În motivarea acțiunii a indicat că, SRL „Tehnostil” pe parcursul a 7 ani consecutivi a luat în locațiune de la APLP 54/349 încăperi nelocuibile în scopul activității comerciale și anume 136 m.p. a primului etaj a blocului din str. Podul Înalt, 20/1 mun. Chișinău. Potrivit p. 7.3 al contractului de locațiune nr. 1-11 din 13.12.2011, locatarul nu este în drept să întreprindă careva măsuri care pot atenta la dreptul de proprietate al locatorului asupra încăperilor închiriate și anume transmiterea în gaj, vânzarea, inițierea procedurii de privatizare, transmiterea în locațiune. Totodată în p. 1.2 al contractului se menționează că, încăperile închiriate aparțin locatorului (APLP 54/349) cu drept de proprietate însă, dreptul de proprietate asupra acestei încăperi aparține statului, iar după APLP se menține dreptul de gestiune economică. Astfel, consideră că clauza contractuală conținută în p. 7.3 contravine legii privind privatizarea, deoarece dreptul la privatizare este garantat și urmează a fi recunoscută nulă și fără efecte juridice, deoarece APLP nu era în drept să refuze semnarea actului respectiv și nici să declare rezilierea unilaterală a contractului de locațiune.

În ședința de judecată, APLP 54/349 a depus cerere reconvențională împotriva SRL „Tehnostil”, solicitând restituirea bunului închiriat de către SRL „Tehnostil” de la APLP 54/349 din str. Podul Înalt, 20/1, evacuarea pârîtului din încăperea închiriată, încasarea de la SRL „Tehnostil” a cheltuielilor pentru taxa de stat în suma de 100 lei și asistența juridică în suma de 3000 lei.

În motivarea cererii a indicat că, la data de 13.12.2011 părțile au încheiat contractul nr. 1-11 de locațiune a demisolului cu suprafața de 136 m.p. din str. Podul Înalt, 20/1, mun. Chișinău. Conform p. 4 al contractului, termenul de locațiune este de un an. SRL „Tehnostil” în calitate de locatar, permanent încălca obligațiunile sale privind achitarea plății de locațiune, ce permitea APLP 54/349 să rezilieze unilateral contractul de locațiune, în conformitate cu p. 7.4 a contractului. La 13.12.2012 a expirat termenul de locațiune prevăzut de p. 4.1 al contractului și în conformitate cu art. 903 lit. a) CC al RM, locatarul este obligat să restituie bunul închiriat.

Prin hotărîrea Judecătorei Ciocana din 22 mai 2013, acțiunea inițială depusă de către SRL „Tehnostil” a fost respinsă integral, acțiunea reconvențională a APLP 54/349 a fost admisă. S-a dispus obligarea SRL „Tehnostil” să restituie

bunul închiriat și cu evacuarea concomitentă a acestuia din spațiul cu suprafața de 136 m.p. situat în demisolul casei de locuit din str. Podul Înalt 20/1, mun. Chișinău.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 03 decembrie 2013, apelul depus de către SRL „Tehnostil” a fost respins, hotărîrea Judecătorei Ciocana mun. Chișinău din 22 mai 2013 a fost menținută.

Invocînd ilegalitatea acestei decizii, la 28 ianuarie 2014, SRL „Tehnostil”, a contestat-o cu recurs, solicitînd admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei instanței de apel și a hotărîrii primei instanțe, cu pronunțarea unei noi hotărîri de admitere a acțiunii inițiale și de respingere a acțiunii reconvenționale.

În motivarea recursului a indicat că, decizia instanței de apel este ilegală și neîntemeiată, deoarece, atît Curtea de Apel Chișinău cît și hotărîrea primei instanțe nu au constatat și elucidat toate circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii și a aplicat eronat normele de drept material.

Instanța de recurs reiterează prevederile art. 434 CPC, care statuează expres că, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărîrii sau a deciziei integrale. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Copia motivată a deciziei instanței de apel, a fost expediată în adresa părților la 20 decembrie 2013, recursul a fost declarat la 28 ianuarie 2014, astfel prin prisma art. 434 CPC, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că recursul a fost declarat în termen.

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

În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se va decide în lipsa acesteia.

La data de 12 februarie 2014, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa APLP nr. 54/349 și a Agenției Proprietății Publice copia cererii de recurs, cu înștiințarea concomitentă a acestora despre necesitatea depunerii referinței.

La data de 17 mai 2014 APLP nr. 54/349 a depus referință la cererea de recurs declarată de către SRL „Tehnostil”, solicitînd respingerea cererii de recurs și cu menținerea deciziei instanței de apel și a hotărîrii primei instanțe.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, consideră recursul declarat de SRL „Tehnostil” neîntemeiat și care urmează a fi respins.

În favoarea concluziei enunțate se invocă următoarele argumente.

În conformitate cu prevederile art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, instanța de recurs, după ce judecă recursul este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel.

Din materialele cauzei rezultă cu certitudine că, la data de 13.12.2011, APLP nr. 54/349 și SRL „Tehnostil” a fost încheiat contractul de locațiune nr. 1-11, privind transmiterea bunului imobil, demisol cu suprafața de 136 m.p. al casei de locuit din str. Podul Înalt 20/1, mun. Chișinău

Potrivit pct. 4 al contractului, termenul de locațiune a fost stabilit pe o perioadă de un an. (f.d.28-30).

Conform extrasului din Registrul Bunurilor Imobile, rezultă că Imobilul din str. Podul Înalt 20/1, mun. Chișinău, este proprietate a Republicii Moldova, iar pârîtlui APLP nr. 54/349 a fost transmis în gestiune economică, conform actului de transmitere-primire a fondului locativ de la balanță la balanță.(f.d.11-12).

Astfel, la data de 29 mai 2012 SRL „Tehnostil” a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva APLP nr. 54/349 și a Agenției Proprietății Publice cu privire la declararea nulității p. 7.3 al. (4) din contractul nr. 1-11 din 13.12.2011 de locațiune a încăperilor nelocuibile, încheiat între SRL „Tehnostil” și APLP nr. 54/349, potrivit cărui reclamantul nu este în drept să privatizeze încăperile închiriate, recunoașterea după SRL „Tehnostil” a dreptului la privatizarea încăperilor nelocuibile luate în locațiune și anume bunului imobil din str. Podul Înalt,20/1 mun. Chișinu, cu suprafața de 136 m.p., și obligarea APLP 54/349 să semneze actul de examinare a încăperilor date în locațiune.

Ulterior la 30 octombrie 2012, SRL „Tehnostil” a depus cerere de concretizare a cerințelor prin care a solicitat declararea nulității p. 7.3 al. (4) din contractul nr. 1-11 din 13.12.2011 de locațiune a încăperilor nelocuibile, încheiat între SRL „Tehnostil” și APLP nr. 54/349, obligarea APLP 54/349 să înlăture obstacolele create SRL „Tehnostil” în exercitarea dreptului la privatizarea bunului imobil din str. Podul Înalt, 20/1 mun. Chișinău, cu suprafața de 136 m.p., prin eliberarea și semnarea actului de examinare a încăperilor date în locațiune.

Totodată, actele pricinii atestă faptul că de către APLP nr. 54/349 a fost depusă cerere reconvențională împotriva SRL „Tehnostil” prin care au solicitat restituirea bunului închiriat de către SRL „Tehnostil” de la APLP 54/349 din str. Podul Înalt, 20/1, evacuarea pârîtlui din încăperea închiriată, încasarea de la SRL „Tehnostil” cheltuielilor pentru taxa de stat în suma de 100 lei și asistența juridică în suma de 3000 lei.

Fiind investită cu examinarea pricinii, prima instanță a respins acțiunea inițială depusă de către SRL „Tehnostil” și a admis acțiunea reconvențională înaintată de către APLP nr. 54/349.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 03 decembrie 2013, a fost respins apelul declarat de către SRL „Tehnostil” și menținută fără modificări hotărîrea primei instanțe.

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție analizând situația de fapt din prezenta speță, în raport cu probele anexate la dosar, consideră oportun de a reitera prevederile art. 666, alin. (1) Cod Civil, care statuează expres că, contractul este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

Potrivit prevederile art. 667, alin. (1), (2), Cod Civil, părțile contractante pot încheia în mod liber, în limitele normelor imperative de drept, contracte și pot stabili conținutul lor. Dacă, în scopul protecției intereselor prioritare ale societății sau ale unui individ, efectele unui contract depind de încuviințarea autorităților statului, limitările și condiționările trebuie reglementate prin lege. Obligarea la încheierea unui contract este interzisă, cu excepția cazurilor când obligația de a contracta este prevăzută de prezentul cod, de lege sau dacă reiese dintr-o obligație asumată benevol.

Totodată, instanța de recurs consideră necesar de a reitera și prevederile art. 679, alin. (1) și (2) Cod Civil, care statuează expres că, contractul se consideră încheiat dacă părțile au ajuns la un acord privind toate clauzele lui esențiale. Sînt esențiale clauzele care sînt stabilite ca atare prin lege, care reies din natura contractului sau asupra cărora, la cererea uneia din părți, trebuie realizat un acord.

Colegiul menționează că, avînd în vedere faptul că, obiectul litigiului reiese din contractual de locațiune, consideră oportun de a aduce în vizor și prevederile art. 875 CC al RM, potrivit căruia, 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.

Cu trimitere la prevederile legale ale Contractului de Locațiune nr. 1-11 din 13.12.2011, pct. 7.3., locatarul nu are dreptul să efectueze careva acțiuni care pot aduce atingere dreptului de proprietate asupra spațiului închiriat a locatorului, inclusiv nu are dreptul să inițieze procedura de privatizare. (f.d..29).

Iar pct. 7.4 al aceluiași contract, prevede că în cazul în care locatarul încalcă prevederile contractului, locatorul este în drept să rezilieze contractul în mod unilateral. În această situație, locatarul este obligat să elibereze spațiile în termen de 3 zile din momentul recepționării notificării. (f.d..29).

Mai mult în conformitate cu art. 903, lit. a) CC, locațiunea încetează la expirarea termenului contractului.

De menționat că, contractul încheiat legal dă naștere unor drepturi și obligații. Existența și întinderea drepturilor și obligațiilor trebuie determinată numai reieșind din clauzele expres stipulate în contract. Pe lîngă drepturile și obligațiile stipulate expres de părți contractul dă naștere și drepturilor și obligațiile care rezultă din natura contractului, lege, uzanțe sau din principiile echității. Trebuie de ținut cont

însă de faptul că în ultimul caz părțile pot exclude apariția unor drepturi sau obligații în temeiul naturii contractului, legii, uzanțelor sau a principiilor echității.

Instanța de recurs, în acest sens accentuează că, potrivit răspunsului din 09.04.2012, APLP nr. 54/349 a comunicat despre datoria în mărime de 15476,80 lei, și cu trimiterile la prevederile contractuale a indicat despre încălcarea obligațiunilor de achitare a sumelor în termen. Totodată s-a comunicat despre încălcarea prevederilor pct. 7.1 a contractului prin efectuarea reconstrucției și replanificarea spațiului. Astfel, s-a comunicat despre rezilierea contractului încheiat la data de 10.04.2013, acordându-i astfel acestuia termen de 3 zile pentru evacuare.(f.d.32).

La caz, instanța de apel corect a stabilit că părțile au convenit de comun acord asupra clauzelor contractuale, astfel fiind stabilite expres obligațiile părților și condițiile de reziliere a contractului.

Ca consecință, Completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție reține faptul că în cadrul perioadei de acțiune a contractului, în lipsa unor negocieri în vederea anulării pct. 7.3 al contractului, înainte de a contesta clauza contractuală, SRL „Tehnostil” a inițiat procedura de privatizare, prezentându-și astfel intenția de a dobândi dreptul de proprietate asupra imobilului. Astfel, se observă că reclamantul SRL „Tehnostil” a încălcat prevederile contractuale, fapt ce a atras după sine consecințele prevăzute la pct. 7.4. a contractului și anume rezilierea unilaterală a contractului cu acordarea termenului de 3 zile pentru eliberarea spațiilor.

În urma celor menționate, instanța de recurs conchide că instanța de apel corect a concluzionat respingerea acțiunii inițiale depuse de către SRL „Tehnostil” și a admis acțiunea reconvențională depusă de către APLP nr. 54/349, deoarece anume încălcarea obligațiunilor contractuale de către locatar a dus la rezilierea contractului iar ca consecință și a evacuării acestora din spațiile respective.

Mai mult de cât atât, Completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție, reține că atât instanța de fond cât și instanța de apel corect a respins cererea de chemare în judecată depusă de către SRL „Tehnostil”, deoarece conducându-se de principiul libertății de a contracta, părțile au stabilit expres care sunt clauzele contractului, și care la caz nu au prevăzut și posibilitatea locatarului de a iniția procedura de privatizare, iar o ulterioară intenție de schimbare a unei anumite clauze contractuale nu poate duce și la anularea propriu zisă a acesteia.

Prin urmare, în pofida rezilierii contractului de locațiune și ca urmare a rezilierii acestuia, SRL „Tehnostil”, nu poate solicita obligarea APLP nr. 54/349 de a elibera careva acte în vederea acordării dreptului de a privatiza, or, ultimul unilateral să inițieze procedura de privatizare, dat fiind faptul că, conform extrasului din Registrul Bunurilor Imobile, imobilul din str. Podul Înalt 20/1 este în proprietatea statului, iar pîrîntului/reclamant APLP nr. 54/349 îi este transmis în

gestiune economică conform actului de transmitere-primire a fondului locativ de la balanță la balanță.

Având în vedere cele relatate, Completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că dreptul de privatizare este o garanție acordată prin lege nu și o intenție unipersonală iar aceasta din urmă nu poate servi nemijlocit ca temei de admitere a acțiunii înaintate de către recurent, dat fiind faptul că ultimul vădit a încălcat prevederile stabilite expres la momentul încheierii contractului.

Mai mult, la momentul manifestării intenției recurentului de a privatiza spațiul locativ, prevederile contractuale stabilite prin contractul nr. 1-11 din 13.12.2011 erau încă în vigoare, prin urmare recurentului îi revenea obligația de ale respecta.

Totodată, dat fiind faptul că la înaintarea prezentul litigiu nu a fost pusă intenția prelungirii contractului de locațiune, acesta se consideră reziliat din data de 10.04.2012, de drept acesta se consideră reziliat din 13.12.2012, astfel, solicitarea cu privire la obligarea eliberării actului este lipsită de temei și nu poate fi efectată.

La fel, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, nu poate reține ca întemeiat nici argumentul înaintat de către recurent precum că în perioada de 7 ani cât a deținut imobilul în locațiune nu a admis careva încălcări a obligațiilor contractuale, dat fiind faptul că, acestea sunt combătute prin înscrisurile anexate la materialele cauzei, care expres certifică achitarea cu întârziere a plăților de locațiune, mai mult acestea fiind achitate chiar și după somarea de către locator a neregularităților comise.

În concluzie, în această ordine de idei, Completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție menționează că atât concluzia instanței de fond cât și ce dată de instanța de apel pe marginea acestui litigiu sunt legale și întemeiate, din care motive urmează a fi menținute.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că, decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe este legală, iar argumentele invocate de către recurent sunt neîntemeiate, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, ajunge la concluzia de a respinge recursul declarat de SRL "Tehnostil" și a menține decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

DECIDE :

Se respinge recursul declarat de SRL "Tehnostil".

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 03 decembrie 2013 și hotărîrea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 22 mai 2013, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Tehnostil” împotriva APLP nr.

54/349, intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice, privind declararea nulității clauzei contractuale și recunoașterea dreptului la privatizarea încăperilor, cererea reconvențională a APLP nr. 54/349 împotriva SRL „Tehnostil” cu privire la restituirea bunului și evacuarea din încăperea închiriată.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președinte, judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Ala Cobăneanu

Sveatoslav Moldovan

Valentina Clevadi

Vera Macinskaia