

D E C I Z I E

01 octombrie 2014

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul Nicolae Clima

Judecătorii

Svetlana Novac, Tatiana Vieru

Oleg Sternioală, Ion Corolevschi

examinând recursul declarat de către Ministerul Afacerilor Interne, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Întreprinderii individuale „Șihaliiov Leonid” împotriva Ministerului Afacerilor Interne cu privire la recunoașterea rezilierii unilaterale a contractului de locațiune drept ilegală și neîntemeiată, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 10 aprilie 2014, prin care a fost respins apelul declarat de către Ministerul Afacerilor Interne și menținută hotărârea Judecătoriei Centru municipiul Chișinău din 17 iulie 2013,

c o n s t a t ă:

La 23 mai 2012, ÎI „Șihaliiov Leonid” a depus o cerere de chemare împotriva Ministerului Afacerilor Interne cu privire la recunoașterea rezilierii unilaterale a contractului de locațiune drept ilegală și neîntemeiată.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că la 20 mai 2005, a încheiat cu pârâtul contractul de locațiune nr. 1, prin care i-a fost transmis în locațiune corpusul nr. 5 al pensionatului „Jemciujina” amplasat în zona de odihnă Koblevo, r-nul Berezani, regiunea Nicolaev, Ucraina, ce aparține pârâtului.

Menționează că conform pct. 1.1 din contractul de locațiune menționat, plata pentru chirie constituia suma de 106900,56 lei (8487,9 dolari SUA) la momentul semnării contractului.

Susține că la 14 septembrie 2005, reclamanta a achitat în contabilitatea Ministerului Afacerilor Interne suma de 60000 lei conform chitanței nr. 771.

Afirmă că în același timp, reclamanta a depus la Ministerul Afacerilor Interne o scrisoare, în care a invocat factorii ce au stat la baza imposibilității îndeplinirii obligațiunilor contractuale și a solicitat stabilirea sumei plății pentru chirie pentru anul 2005 în sumă de 60000 lei, însă nu a primit nici un răspuns.

Invocă că conform actului de predare-primire din 21 aprilie 2005 a corpusului nr. 5 al pensionatului „Jemciujina” amplasat în zona de odihnă Koblevo, obiect al transiterii constituie însăși corpusul nr. 5 al pensionatului menționat cu prețul de bilanț în mărime de 206304,70 lei, inclusiv uzura - 28132,60 lei și o cisternă cu apă cu prețul de bilanț în mărime de 300 lei, alte

active sau bunuri materiale nefiind transmise de către Departamentul privatizării și administrării proprietății de stat în locațiune.

Mai invocă că în perioada locațiunii reclamanta a investit în reparația pensionatului închiriat mai mult de un milion de lei, din care suma de 693,3 mii lei a fost acceptată de către pârât conform actelor de primire-predare a lucrărilor de locațiune, fapt recunoscut de către ultimul.

Menționează că la 01 septembrie 2009, a fost încheiat un contract nou de locațiune nr. 06, prin care reclamantei i-a fost transmis în locațiune același bun imobil pentru perioada 01 ianuarie 2009-31 decembrie 2015.

Susține că în temeiul acestui contract, reclamanta și-a îndeplinit obligațiunile contractuale asumate integral cu privire la achitarea plății pentru chirie, care conform pct. 2.1 din contractul menționat, constituie 160651,98 lei pe an.

Afirmă că la 20 februarie 2012, a fost semnat de către ambele părți contractuale Acordul nr. 15/1-28 cu privire la modificarea contractului de locațiune nr. 06 din 01 ianuarie 2009. Conform pct. 1 din Acordul menționat, pe anul 2012 a fost stabilită plata de locațiune în sumă de 160897,30 lei, care urma să fie achitată până la 15 noiembrie 2012.

Invocă că conform procesului-verbal de verificare din 30 noiembrie 2011, încheiat între părțile contractante, la situația din 30 noiembrie 2011, părțile nu aveau careva restante una față de alta, în temeiul contractului de locațiune menționat.

La 07 mai 2012, directorul ÎI „Șihaliiov Leonid” a fost invitat la șeful Direcției logistică a Ministerului Afacerilor Interne, care l-a informat despre faptul că se inițiază rezilierea contractului de locațiune nr. 06 din 01 ianuarie 2009 în mod unilateral de către Ministerul Afacerilor Interne, fără explicarea motivului de fapt și de drept.

Ulterior, la 15 mai 2012, reclamanta a depus la Ministerului Afacerilor Interne o cerere cu privire la dezacordul rezilierii unilaterale a contractului de locațiune menționat fără careva motiv, iar la 15 mai 2012, a primit scrisoarea nr. 15/1-786 din 07 mai 2012, prin care Ministerul Afacerilor Interne a solicitat rezilierea contractului de locațiune nr. 06 din 01 ianuarie 2009 conform pct. 6.1 din contract, începând cu 07 mai 2012, cu transmiterea ulterioară a bunurilor materiale.

Consideră că rezilierea unilaterală a contractului de locațiune menționat este neîntemeiată și ilegală.

Menționează că conform pct. 1.2 din contractul de locațiune enunțat, termenul de locațiune constituie 01 ianuarie 2009-31 decembrie 2015, iar conform pct. 6.1 din contract, încetarea contractului se admite cu acordul ambelor părți cu excepția pct. 6.3.

Conform pct. 6.3 din contractul de locațiune menționat, rezilierea înainte de termen a contractului de locațiune din inițiativa locatorului (pârât) este posibilă în cazul săvârșirii de locatar (reclamanta) a unor acțiuni îndreptate spre distrugerea încăperilor închiriate sau aducerea lor în starea imposibilă de a fi exploatată în continuare, neîndeplinirea de către locatar a obligațiunilor sale prevăzute de prezentul contract și neachitarea plății chiriei în decurs de 2 luni de la data stabilită.

Consideră că nici unul din aceste temeuri nu sunt aplicabile și nu există careva temei sau motiv pentru rezilierea unilaterală a contractului de locațiune menționat.

Prin urmare, solicită recunoașterea rezilierii unilaterale a contractului de locațiune nr. 06 din 01 ianuarie 2009 drept ilegală și neîntemeiată.

Prin hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 17 iulie 2013 acțiunea a fost admisă, a fost declarată ilegală și neîntemeiată rezilierea unilaterală a contractului de locațiune nr. 06 din 01 ianuarie 2009 a corpului nr. 5 al pensionatului „Jemciujina” amplasat în zona de odihnă Koblevo, r-nul Berezani, regiunea Nicolaev, Ucraina, încheiat între Ministerul Afacerilor Interne și ÎI „Șihaliiov Leonid”, operată de către Ministerul Afacerilor Interne prin scrisoarea nr. 15/1-786 din 07 mai 2012 și prin preavizul de reziliere din 23 mai 2012 și a fost încasată de la Ministerul Afacerilor Interne în beneficiul ÎI „Șihaliiov Leonid” taxa de stat în sumă de 100 lei.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 10 aprilie 2014 a fost respins apelul declarat de către Ministerul Afacerilor Interne și menținută hotărârea primei instanțe.

La 10 iulie 2014, în termenul prevăzut de lege, Ministerul Afacerilor Interne a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, cerând admiterea acestuia, casarea hotărârilor judecătorești și emiterea unei noi hotărâri cu privire la respingerea acțiunii.

Recurentul Ministerul Afacerilor Interne, în motivarea recursului, a indicat că nu este de acord cu hotărârile judecătorești, deoarece instanțele judecătorești au interpretat eronat legea și, anume, art. 906 alin. (1) lit. a) și b) din Codul civil și nu au luat în considerație argumentele și probele prezentate de către reprezentantul recurentului.

Menționează că pe întreaga perioadă a contractului de locațiune nr. 06 din 01 ianuarie 2009, intimata a prezentat o serie de facturi precum că a efectuat careva lucrări în scopul de a fi scutit de plata chiriei. Urmare a verificărilor acestor facturi și a pretinselor lucrări efectuate s-a constatat de fapt că prezintă bănuieli de falsificare, iar lucrările care au fost invocate de fapt nu s-au efectuat, ceea ce a dus la rezilierea unilaterală a contractului de locațiune.

Susține că Direcția generală urmărire penală a Centrului Național Anticorupție instrumentează cauza penală nr. 2012990214, începută la 20 iunie 2012 de către Direcția urmărire penală a MAI în privința intimitei în baza elementelor constitutive ale componenței de infracțiune prevăzute de art. 196 alin. (4) și art. 361 alin. (2) lit. d) din Codul penal.

Afirmă că la soluționarea justă și obiectivă a litigiului, instanța de apel urma să admită demersul, prin care s-a solicitat suspendarea procesului până la primirea rezultatelor expertizei efectuate de comisia rogatorie în Ucraina în scopul verificării la fața locului a volumelor și calității lucrărilor efectuate la pensiunea „Jemciujina” cu participarea specialiștilor.

Consideră că prima instanță, prin respingerea demersului, a îngrădit dreptul recurentului la apărare.

Invocă că instanțele judecătorești nu au apreciat probele în conformitate cu art. 130 CPC.

Mai invocă că prima instanță a interpretat eronat prevederile art. 888 din Codul civil.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) Codul de procedură civilă, completul din 3 judecători prin încheierea din 03 septembrie 2014 a considerat recursul admisibil și a dispus examinarea fondului de un complet din 5 judecători.

Prin referința depusă la 08 septembrie 2014 ÎI „Șihaliiov Leonid” a solicitat respingerea recursului ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 444 Codul de procedură civilă, 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 neîntemeiat și care urmează a fi respins cu menținerea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe din următoarele considerente.

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

Înaintînd prezenta cerere de chemare în judecată, ÎI „Șihaliiov Leonid” a solicitat recunoașterea rezilierii unilaterale a contractului de locațiune nr. 06 din 01 ianuarie 2009 drept ilegală și neîntemeiată.

Instanțele judecătorești, fiind investite cu judecarea pricinii în cauză, au ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, analizând materialele anexate la dosar, în coraport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul juridic litigios, a ajuns la concluzia că soluția dată de către instanțele judecătorești este una întemeiată și legală.

Conform art. 875 din Codul 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.

Conform art. 905 alin. (1) din Codul 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.

Conform art. 906 din Codul civil, locatorul este în drept să ceară rezilierea contractului dacă locatarul: nu folosește bunul închiriat la destinație sau în conformitate cu prevederile contractului; admite intenționat sau din culpă înrăutățirea stării bunului ori creează un pericol real pentru o asemenea înrăutățire; nu plătește chiria pe parcursul a 3 luni după expirarea termenului de plată dacă în contract nu este prevăzut altfel; încheie un contract de sublocațiune fără acordul locatorului. Legea sau contractul pot prevedea și alte motive de reziliere a contractului de locațiune din inițiativa locatorului.

Pe parcursul judecării pricinii s-a constatat că la 20 mai 2005, între Ministerul Afacerilor Interne și ÎS „Șihaliiov Leonid” a fost încheiat contractul de locațiune nr. 1, prin care Ministerul Afacerilor Interne a transmis ÎI „Șihaliiov Leonid” în locațiune corpusul nr. 5 al pensionatului „Jemciujina” amplasat în zona de odihnă Coblevo, r-nul Berezani, regiunea Nicolaev, Ucraina, ce aparține Ministerului Afacerilor Interne.

Conform pct. 1.1 din contractul de locațiune menționat, plata chiriei constituie suma de 106900,56 lei (8487,9 dolari SUA) la momentul semnării contractului.

Din materialele dosarului rezultă că la 14 septembrie 2005, ÎI „Șihaliiov Leonid” a achitat în contabilitatea Ministerului Afacerilor Interne suma de 60 000 lei, fapt confirmat prin chitanța nr. 771 și în același timp, ÎI „Șihaliiov Leonid” a depus la Ministerul Afacerilor Interne o scrisoare, în care a invocat factorii ce au stat la baza imposibilității îndeplinirii obligațiunilor contractuale și a solicitat stabilirea sumei plății chiriei pentru anul 2005 în mărime de 60 000 lei.

Conform actului de predare-primire din 21 aprilie 2005 a corpului nr. 5 al pensionatului „Jemciujina”, amplasat în zona de odihnă Koblevo, obiect al transmiterii constituie însăși corpul nr. 5 al pensionatului cu prețul de bilanț în mărime de 206304,7 lei, inclusiv uzura 28132,6 lei și o cisternă pentru apă cu prețul de bilanț în mărime de 300 lei.

De asemenea, din materialele dosarului rezultă că la 01 ianuarie 2009, între Ministerul Afacerilor Interne și ÎI „Șihaliiov Leonid” a fost încheiat un contract nou de locațiune nr. 06, prin care Ministerul Afacerilor Interne a transmis ÎI „Șihaliiov Leonid” în locațiune același bun imobil pentru perioada 01 ianuarie 2009 – 31 decembrie 2015.

Conform pct. 2.1 din contractul de locațiune menționat, plata chiriei constituie 160651,98 lei anual.

Actele pricinii denotă faptul că la 24 ianuarie 2011, între Ministerul Afacerilor Interne și ÎI „Șihaliiov Leonid” a fost încheiat Acordul de modificare a contractului de locațiune nr. 06 din 01 ianuarie 2009, conform căruia plata anuală de locațiune a imobilului pentru perioada 01 ianuarie 2011 – 31 decembrie 2011 a fost stabilită în mărime de 151098,08 lei, care urma a fi achitată de către locatar până la data de 15 noiembrie a anului curent.

La 20 februarie 2012, între Ministerul Afacerilor Interne și ÎI „Șihaliiov Leonid” a fost încheiat Acordul nr. 15/1-28 de modificare a contractului de locațiune nr. 06 din 01 ianuarie 2009, conform căruia plata anuală de locațiune pentru perioada 01 ianuarie 2012-31 decembrie 2012 a fost stabilită în mărime de 160897,30 lei, care urma a fi achitată până la 15 noiembrie 2012.

Conform pct. 6.1 din contractul de locațiune nr. 06 din 01 ianuarie 2009, modificarea condițiilor contractului, rezilierea lui și încetarea se admite cu acordul ambelor părți, cu excepția pct. 6.3.

Conform pct. 6.3 din contractul de locațiune menționat, rezilierea înainte de termen a contractului de locațiune din inițiativa locatorului este posibilă în cazul săvârșirii de către locatar a unor acțiuni îndreptate spre: distrugerea încăperilor închiriate sau aducerea lor în starea imposibilă de a fi exploatată în continuare; neîndeplinirea de către locatar a obligațiunilor sale prevăzute de prezentul contract și neachitarea plății chiriei în decursul a 2 luni de la data stabilită.

Prin scrisoarea nr. 15/1-786 din 07 mai 2012, adresată ÎI „Șihaliiov Leonid”, Ministerul Afacerilor Interne a solicitat rezilierea contractului de locațiune nr. 06 din 01 ianuarie 2009 conform pct. 6.1 din contractul menționat, începând cu 07 mai 2012, cu transmiterea ulterioară a bunurilor materiale.

Ulterior, prin preavizul de reziliere a contractului de locațiune nr. 06 din 01 ianuarie 2009, expediat în adresa ÎI „Șihaliiov Leonid”, Ministerul Afacerilor

Interne a invocat drept temeiuri pentru rezilierea contractului menționat neachitarea arendei pentru perioada 01 ianuarie 2012-01 mai 2012, fapt care a dus la încălcarea prevederilor pct. 2.1 din contract; nerespectarea termenilor stabiliți în contract privind plata arendei pe parcursul anilor 2009-2012 și achitarea acestora cu întârziere; nerespectarea regulilor de exploatare a bunului dat în locațiune; neefectuarea lucrărilor de reparație curente, care conform pct. 4.5 din contract, locatarul urma să le efectueze din cont propriu și neînregistrarea contractului de locațiune de către ÎI „Șihaliu Leonid” la organul abilitat, conform prevederilor Hotărârii Guvernului RM nr. 483 din 29 martie 2008.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că temeiul invocat de către Ministerul Afacerilor Interne în preavizul de reziliere a contractului de locațiune nr. 06 din 01 ianuarie 2009, expediat în adresa ÎI „Șihaliu Leonid” și, anume, neachitarea arendei pentru perioada 01 ianuarie 2012-01 mai 2012, fapt care a dus la încălcarea prevederilor pct. 2.1 din contract nu poate constitui drept temei pentru rezilierea contractului de locațiune enunțat, deoarece pct. 2.1 din contractul de locațiune nr. 06 din 01 ianuarie 2009 nu prevede achitarea lunară a plății arendei sau chiriei, ci prevede expres că plata chiriei se achită anual până la data de 15 septembrie a fiecărui an, iar conform pct. 1 al Acordului nr. 15/1-28 din 20 februarie 2012 cu privire la modificarea contractului de locațiune nr. 06 din 01 ianuarie 2009, a fost stabilită plata de locațiune în sumă de 160897,30 lei, care urma a fi achitată până la 15 noiembrie 2012.

Totodată, în Acordul de modificare a contractului de locațiune nr. 06 din 01 ianuarie 2009, încheiat la 24 ianuarie 2011, a fost stabilită plata de locațiune a imobilului pentru anul 2011 în sumă de 151098,08 lei, care urma a fi achitată de către locatar până la 15 noiembrie 2011.

În ceea ce privește temeiul invocat în preavizul de reziliere a contractului de locațiune nr. 06 din 01 ianuarie 2009 - nerespectarea termenilor stabiliți în contract privind plata arendei pe parcursul anilor 2009-2012 și achitarea acestora cu întârziere, se reține că ÎI „Șihaliu Leonid” și-a îndeplinit permanent toate obligațiunile contractuale cu privire la achitarea chiriei anual și în termen, fapt confirmat prin procesul-verbal de verificare din 30 noiembrie 2011, din care rezultă că la situația din 30 noiembrie 2011, părțile nu aveau careva restanțe una față de alta în temeiul contractului de locațiune enunțat (f. d. 15).

De asemenea, nu poate constitui drept temeiuri pentru rezilierea contractului de locațiune menționat nici temeiurile invocate în preavizul de reziliere a contractului de locațiune nr. 06 din 01 ianuarie 2009 și, anume, nerespectarea regulilor de exploatare a bunului dat în locațiune și neefectuarea lucrărilor de reparație curente, care conform pct. 4.5 din contract, locatarul urma să le efectueze din cont propriu, deoarece din materialele dosarului rezultă că recurentul Ministerul Afacerilor Interne nu a prezentat probe pertinente și verificarea întru confirmarea acestor temeiuri.

La caz, se mai reține că nu poate constitui drept temei pentru rezilierea contractului de locațiune nr. 06 din 01 ianuarie 2009 nici temeiul invocat în preavizul de reziliere a contractului de locațiune enunțat - neînregistrarea contractului de locațiune de către ÎI „Șihaliu Leonid” la organul abilitat, conform prevederilor Hotărârii Guvernului RM nr. 483 din 29 martie 2008.

Actele pricinii denotă faptul că imobilul transmis ÎI „Șihaliu Leonid” în locațiune este înregistrat cu drept de proprietate după Ministerul Afacerilor Interne.

Conform pct. 16 din Regulamentul cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate, aprobat prin Hotărârea Guvernului RM nr. 483 din 29 martie 2008, obligația de înregistrare a contractului de locațiune ține de competența întreprinderii, instituției, care dă în locațiune și nu de locatar.

În asemenea circumstanțe, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că instanțele judecătorești corect au concluzionat că temeiurile invocate de către Ministerul Afacerilor Interne în preavizul de reziliere a contractului de locațiune nr. 06 din 01 ianuarie 2009 sunt nejustificate și, prin urmare, temeinic și legal au admis acțiunea și au declarat ilegală și neîntemeiată rezilierea unilaterală a contractului de locațiune nr. 06 din 01 ianuarie 2009 a corpului nr. 5 al pensionatului „Jemciujina” amplasat în zona de odihnă Koblevo, r-nul Berezani, regiunea Nicolaev, Ucraina, încheiat între Ministerul Afacerilor Interne și ÎI „Șihaliu Leonid”, operată de către Ministerul Afacerilor Interne prin scrisoarea nr. 15/1-786 din 07 mai 2012 și prin preavizul de reziliere din 23 mai 2012, iar recurentul Ministerul Afacerilor Interne nu a invocat în cererea de recurs nici un argument, ce ar răsturna concluzia instanțelor judecătorești.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere faptul că decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe sunt întemeiate și legale, 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 și de a menține decizia instanței de apel și hotărârea 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,

d e c i d e:

Se respinge recursul declarat de către Ministerul Afacerilor Interne.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 10 aprilie 2014 și hotărârea Judecătoriei Centru municipiul Chișinău din 17 iulie 2013 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Întreprinderii individuale „Șihaliu Leonid” împotriva Ministerului Afacerilor Interne cu privire la recunoașterea rezilierii unilaterale a contractului de locațiune drept ilegală și neîntemeiată.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,
judecătorul
Judecătorii

Nicolae Clima

Svetlana Novac

Tatiana Vieru

Oleg Sternioală

Ion Corolevschi