

Instanța de fond: judecătoria Centru mun. Chișinău (judecător: D. Chistol)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (judecători: N. Cernat, A. Gavrilă, A. Pahopol)

Î N C H E I E R E

22 aprilie 2015

mun. Chișinău

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

Președintele completului
Judecători:

Svetlana Novac
Tatiana Vieru
Oleg Sternioală

examinând recursul declarat de ÎI ”Marin Adi” împotriva deciziei din 25 noiembrie 2014 a Curții de Apel Chișinău,

adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Consiliului mun. Chișinău împotriva ÎI ”Marin Adi”, intervenienți accesorii Direcția generală educație, tineret și sport și Liceul Teoretic ”Gh. Asachi” privind rezilierea contractului de locațiune și evacuare,

c o n s t a t ă :

La data de 15 noiembrie 2012 Consiliul mun. Chișinău a depus în instanța de judecată cerere împotriva ÎI ”Marin Adi”, intervenient Direcția generală educație, tineret și sport și Liceul teoretic ”Gh. Asachi” privind rezilierea contractului de locațiune și evacuare.

În motivarea acțiunii a indicat că în baza deciziei nr. 6/26-48 din 19.05.2009, între Consiliul mun. Chișinău și ÎI ”Marin Adi” la data de 14.08.2009 a fost încheiat contractul de locațiune nr. 3/09/016 a încăperii cu destinație nelocativă nr .6-parter, nr. 6a, 6b-antresol, cu suprafața totală de 30,1 metri pătrați, situată pe str. București 64”A”, mun. Chișinău. Conform prevederilor contractuale și anume pct.6.1, termenul locațiunii a expirat la data de 15.02.2010.

La data de 12.04.2012 în adresa pîrîtului a fost expediată reclamația nr.04-120/296 prin care s-a solicitat restituirea bunului închiriat proprietarului, în baza actului de primire predare, însă cerințele nu au fost îndeplinite. A mai indicat reclamantul că nu dorește prelungirea termenului contractului de locațiune, deoarece planifică utilizarea încăperii respective pentru necesități proprii.

Prin hotărîrea din 17 februarie 2014 a judecătoriei Centru mun. Chișinău, cererea Consiliului mun. Chișinău a fost admisă: s-a reziliat contractul de locațiune nr. 3/09/16 din 14.08.2008, încheiat între Consiliul mun. Chișinău și ÎI ”Marin Adi”; s-a dispus evacuarea ÎI ”Marin Adi” cu toate bunurile din încăperea nelocativă (parter, antresol) din str. București 64”a”, mun. Chișinău, cu suprafața de 30,1 m².

Prin decizia din 25 noiembrie 2014 a Curții de Apel Chișinău, cererea de apel a ÎI ”Marin Adi” a fost respinsă și menținută hotărârea din 17 februarie 2014 a judecătoriei Centru mun. Chișinău.

La data de 13 februarie 2015, ÎI ”Marin Adi” a depus recurs împotriva deciziei din 25 noiembrie 2014 a Curții de Apel Chișinău. În motivarea recursului s-a indicat că au fost aplicate eronat normele dreptului material și că instanțele inferioare au interpretat eronat prevederile Legii privind administrația publică locală.

Menționează recurentul că potrivit Legii privind administrația publică locală, competența exclusivă în vederea prelungirii sau încetării relațiilor de locațiune o deține Consiliul mun. Chișinău. Astfel, nici prima instanță și nici instanța de apel nu au verificat în baza legii materiale aplicabile, care organ al autorității publice locale este competent să decidă cu privire la locațiunea încăperilor închiriate de către recurent în baza contractului de locațiune.

Susține că Primăria mun. Chișinău și Direcția generală economie, reforme și relații patrimoniale nu pot substitui competența Consiliului local atribuită prin lege, așa cum în mod eronat au interpretat legea instanțele inferioare. Mai mult ca atât nici Secretarul Consiliului mun. Chișinău nu are competența să decidă cu privire la rezilierea Contractului de locațiune și, drept urmare, nu poate să delege prin procură o competență legală care nu îi aparține conform legii.

Tot în acest context, instanța de apel a interpretat eronat articolul 40 din Legea privind administrația publică locală, a considerat suficientă și legală în vederea rezilierii Contractului de locațiune - reclamația Primăriei mun. Chișinău nr. 04-120/296 din 12 aprilie 2012 expediată recurentului, de evacuare a încăperilor închiriate. Primăria este un organ executiv al administrației publice locale și printre alte atribuții legale, implementează hotărâri ale consiliului local și nu se subrogă în competența acestuia.

Relatează recurentul că Primăria mun. Chișinău nu era împuternicită conform legii să preavizeze recurentul sau să decidă evacuarea acestuia din încăperile închiriate. Chiar și dacă organul competent conform legii, în cazul dat Consiliul mun. Chișinău, ar fi decis rezilierea Contractului de locațiune, atunci potrivit alin. (1) al articolului 905 Codul civil, preavizul necesar în cazul raporturilor de locațiune pe termen nedeterminat este de 3 luni și nu 10 zile așa cum este indicat în reclamația Primăriei, menționată mai sus.

A mai indicat recurentul că raporturile de locațiune cu el continuă în mod tacit, iar contractul de locațiune a fost prelungit pe un termen nedeterminat. În baza acestor circumstanțe de fapt și de drept, a acționat cu bună-credință și a avut o speranță legitimă că locațiunea care i-a fost acordată de către Consiliului municipal este în vigoare și a efectuat investiții considerabile în încăperile respective.

Analizând modul în care recurentul și-a exercitat dreptul la recurs, fără a se expune cu referire la legalitatea deciziei instanței de apel atacate, Colegiul consideră recursul drept inadmisibil din următoarele motive.

Potrivit art. 437 alin.(1) lit. f) CPC *„cererea de recurs trebuie să conțină, printre altele, esența și temeiurile recursului, argumentul ilegalității deciziei atacate”*. Totodată, participanții la proces sunt în drept să declare recurs numai în cazul în care invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept

material sau a normelor de drept procedural prevăzute la art. 432 alin.(2), (3) sau (4) CPC. Astfel, recursul împotriva deciziilor instanței de apel este o cale de atac de drept, vizând în exclusivitate legalitatea actului de dispoziție contestat. Colegiul constată că argumentele invocate de recurent în cererea de recurs vizează temeinicia deciziei instanței de apel și a hotărârii instanței de fond și ar putea fi încadrate temeiul prevăzut de art. 386 alin.(1) lit. b) CPC, aplicabil doar procedurii de apel. Asemenea temei nu se regăsește în art. 432 CPC aplicabil recursului.

Colegiul reține că potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII CPC, 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) CPC, 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 prevederile art. 130 CPC. Din recursul declarat nu rezultă argumentul privind încălcarea flagrantă a regulilor de apreciere a probelor.

Cu referire la argumentul recurentului privind aplicarea eronată de către instanțele judecătorești inferioare a normelor de drept, Colegiul menționează că în cererea de recurs nu se indică prin ce s-a manifestat aplicarea eronată a normelor de drept și din care circumstanțe aceasta rezultă. Colegiul reține că acest argument al recurentului poartă un caracter declarativ, nefiind posibilă determinarea aspectului de legalitate al deciziei instanței de apel ce urmează a fi supus controlului judiciar.

Avînd în vedere cele expuse mai sus, recursul declarat de către ÎI ”Marin Adi”, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC și, drept urmare, este inadmisibil.

În conformitate cu prevederile art. art 433 lit. a), 440 CPC, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e:

Se recunoaște inadmisibil recursul declarat de către ÎI ”Marin Adi” împotriva deciziei din 25 noiembrie 2014 a Curții de Apel Chișinău.

Încheierea este irevocabilă.

Președinte, judecătorul
Judecătorii

Svetlana Novac

Tatiana Vieru

Oleg Sternioală