

Prima instanță: Judecătoria Fălești
Judecător: Valentin Trișnevschi
Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți
Judecători: Iulia Grosu
Aliona Corcenco
Dumitru Corolevschi

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

17 iulie 2013

mun. Chișinău

Completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ
al Curții Supreme de Justiție

în componență:

Președintele completului, judecător:

Valeriu Doagă

Judecătorii:

Ion Vîlcov

Ion Corolevschi

Iurie Șumcov

Vera Macinskaia

examinînd recursul declarat de Întreprinderea Individuală „Svetlana Mihaila”,
în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Întreprinderea Individuală „Svetlana Mihaila” cu sediul în s. Călugăr r-1 Fălești împotriva UCOOP Fălești, cu privire la obligarea prelungirii termenului contractului de locațiune,
împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 24 ianuarie 2013, prin care cererea de apel declarată de Întreprinderea Individuală „Svetlana Mihaila”, a fost respinsă, fiind menținută hotărîrea Judecătoriei Fălești din 05 iunie 2012,

A C O N S T A T A T:

La 28 martie 2012, Î.I. „Svetlana Mihaila”, cu sediul în s. Călugăr r-1 Fălești a înaintat în instanța de judecătoria o acțiune împotriva UCOOP Fălești, cu privire la obligarea prelungirii termenului contractului de locațiune.

În motivarea acțiunii reclamantul Î.I. „Svetlana Mihaila” cu sediul în s. Călugăr r-1 Fălești a indicat că, în conformitate cu contractul de locațiune a încăperilor nelocative din 15 iunie 2011, Î.I. „Svetlana Mihaila”, a primit în locațiune de la Uniunea Cooperativelor de Consum din or. Fălești (în continuare UCOOP), încăperea nelocativă cu supraîntă de 46,4 m.p., amplasată pe teritoriul pieții comerciale din or. Fălești, cu plata pentru locațiune lunară în mărime de 2227,0 lei, inclusiv TVA. Menționează reclamanta că, încăperea respectivă a fost luată în locațiune de către familia Mihaila, angajați a-i Î.I. „Svetlana Mihaila” încă anul 2000 și contractele respective au fost prelungite permanent. Angajații Î.I. „Svetlana Mihaila”, soții Mihaila Eudochia și Mihaila Nicolae, sunt și membri cooperatori ai Cooperativei de

consum din or. Fălești din anul 1979 și respectiv anul 1973, fapt confirmat prin Certificatele nr. 168 și 169 din 15 octombrie 2007, eliberate de UCOOP Fălești, motiv din care au avut dreptul prioritar la închirierea spațiului pentru deschiderea buticului comercial pe teritoriul pieței comerciale a UCOOP clin or. Fălești. Prin urmare contractele de locațiune a acestei încăperi, care inițial avea 38 m2, au fost prelungite fără probleme și în anii 2005, 2008, 2011.

A mai menționat reclamantul că, în anii 2009-2011 au făcut reparație capitală a încăperii avînd acordul locatorului. Au reparat acoperișul din ardezie cheltuind suma de 3000 lei, au instalat uși de fier-3500 lei, au făcut reparație și o anexă capitală ca verandă-13000 lei, mărind astfel suprafața încăperii închiriate de la 38 m2 la 46,4 m2, au achitat pierderile UCOOP pentru energia electrică în sumă de 7163 lei 79 bani.

A afirmat reclamanta că, odată cu schimbarea noii conduceri a Biroului executiv a UCOOP Fălești în anul 2012, a început să-i preseze prin diverse metode să elibereze încăperile închiriate. Văzînd că ei nu sunt de acord să întrerupă relațiile contractuale, solicitînd UCOOP Fălești prelungirea contractului de locațiune a încăperilor nelocative din 15 iunie 2011, care expiră la 31 martie 2012, noua conducere a UCOOP Fălești, prin scrisoarea nr. 44 din 09 martie 2012 pe care au primit-o prin poștă la 12 martie 2012, a înștiințat-o pe ea personal, Mihaila Evdochia, și nu Î.I. „Svetlana Mihaila”, că refuză să prelungească termenul contractului de locațiune. Drept motiv s-a invocat faptul că vor să facă reparație în magazinul nr. 1 a UCOOP Fălești,- care nu are nici o legătură cu activitatea buticului (încăperii) închiriate de ei, cu suprafața de 46.6 m2, apoi că vor să repare sistemul de alimentare cu energie electrica. Deasemenea ei au invocat faptul că și încăperea închiriată de Î.I. „Svetlana Mihaila” cu suprafața de 46.6 m2 deasemenea necesită reparație capitală, fapt ce nu corespunde realității, acestea fiind niște pretexte de a-i alunga din piața comercială a or. Fălești.

Prin răspunsul-cerere din 19 martie 2012 a Î.I. „Svetlana Mihaila”, adresat Președintelui Biroului Executiv a UCOOP Fălești, au înaintat dezacordul la motivele indicate în scrisoarea nr. 44 a UCOOP Fălești, solicitînd repetat prelungirea contractului de locațiune măcar pe 3-6 luni.

Prin răspunsul Președintelui Biroului executiv a UCOOP Fălești nr. 54 din 20 martie 2012 pe care l-a primit la 23 martie 2012, s-a refuzat în prelungirea termenului contractului de locațiune.

Consideră reclamanta că, prin aceste acțiuni Biroul executiv a UCOOP Fălești încalcă grav art. 904 al. 2 a CC, care prevede că, la expirarea contractului de locațiune, locatarul are dreptul prioritar la încheierea contractului pe un nou termen dacă și-a onorat anterior obligațiile contractuale, dacă bunul se dă în locațiune pe un nou termen și dacă este de acord cu noile condiții contractuale stabilite de locator. Motivele indicate de Președintele Biroului executiv a UCOOP Fălești privind refuzul de a prelungi termenul contractului de locațiune sunt tendențioase, avînd scopuri cupidante, deoarece motivul reparației reprezintă un pretext de a-i scoate din această

încăpere pentru a instala alte persoane. Totodată, consideră reclamantul că, Biroul executiv a UCOOP Făleşti, le-a încălcat și drepturile lor în calitate de membri cooperatori a UCOOP Făleşti, prevăzute de art. 25 a Legii cooperăției de consum nr. 1252 din 28 septembrie 2000 care dispune că, membrul cooperator are prioritate la cumpărarea de mărfuri și la beneficierea de servicii în cadrul cooperăției de consum, beneficiază de alte avantaje materiale și social-cu(turale aferente activității în cooperativa de consum.

Solicită reclamanta Î.I. „Svetlana Mihaila”, obligarea UCOOP din or. Făleşti de a prelungi termenul contractului de locațiune din 15 iunie 2011, încheiat cu Î.I. „Svetlana Mihaila”, a încăperii nelocative cu suprafața de 46,4 m² amplasată pe teritoriul pieții comerciale din or. Făleşti. A obliga pîrîtul să prezinte în instanță originalul și o copie veridică a Statutului Uniunii Cooperativelor de Consum din or. Făleşti. Totodată, în scopul asigurării acțiunii, pentru prevenirea unor pagube iminente ce ar prejudicia Î.I. „Svetlana Mihaila”, să se interzică pîrîtului de a săvîrși careva acte ce ar împiedica activitatea Î.I. „Svetlana Mihaila” în încăperea nelocativă cu suprafața de 46,4 m², amplasată pe teritoriul pieții comerciale din or. Făleşti, pînă la examinarea în fond a cauzei. De a încasa de la pîrît în folosul Î.I. „Svetlana Mihaila” cheltuielile de judecată compuse din taxa de stat și cheltuielile de asistență juridică conform bonurilor de plată anexate.

La 04 iunie 2012, Î.I. „Svetlana Mihaila” cu sediul în s. Călugăr r-1 Făleşti, a înaintat o cerere suplimentată împotriva UCOOP Făleşti, prin care a solicitat obligarea pîrîtului să prezinte în instanța de judecată copiile veridice a actelor ce confirmă dreptul de posesie și beneficiere asupra terenului de pe teritoriul pieții din or. Făleşti ce se compun din Contractul de arendă a terenului pieții și planului cadastral eliberat de OCT Făleşti întărit de primăria Făleşti sau alte acte ce confirmă dreptul de proprietate asupra terenului cu schema de amplasare a tarabelor. Obligarea pîrîtului să prezinte în instanța de judecată actele de proprietate asupra încăperilor (tarabelor, buticilor) înregistrat la OCT, de pe teritoriul pieții la care pîrîtul pretinde pretind că sunt proprietari. A obliga pîrîtul să prezinte în instanța de judecată a originalului și copiilor veridice a Statutului UCOOP Făleşti.

Prin încheierea Judecătoriei Făleşti din 30 martie 2012, a fost admisă cererea înaintată de Î.I. „Svetlana Mihaila”, privind aplicarea măsurilor de asigurare. I s-a interzis pîrîtului UCOOP Făleşti, pînă la examinarea pricinii în fond, săvîrșirea anumitor acte în privința încăperii nelocuibile, amplasată în piața comercială Făleşti, cu suprafața de 46,4 m², transmisă în locațiune reclamantului Î.I. „Svetlana Mihaila” cu sediul în s. Călugăr r-1 Făleşti în baza contractului din 15.06.2011, adică se interzice de a înstrăina acest bun, de a-l transmite altuia în locațiune, de a evacua forțat reclamantul din această încăpere, de a efectua alte acte care ar împiedica desfășurării normale a activității comerciale a reclamantului. S-a eliberat reclamantului Î.I. „Svetlana Mihaila”, cu sediul în s. Călugăr r-1 Făleşti titlul executoriu, iar o copie de pe încheiere s-a expediat imediat pîrîtului UCOOP Făleşti.

Prin încheierea Judecătoriei Făleşti din 05 iunie 2012, a fost admis renunțul reprezentantului reclamantului Î.I. „Svetlana Mihaila” cu sediul în s. Călugăr r-1 Făleşti – Evdochia Mihaila, la capătul de cerere privind cerințele invocate în cererea suplimentară, procesul civil pe acest capăt de cerere fiind încetat.

Prin hotărârea judecătoriei Făleşti din 05 iunie 2012, cererea de chemare în judecată înaintată de Î.I. „Svetlana Mihaila” cu sediul în s. Călugăr r-1 Făleşti împotriva UCOOP Făleşti, cu privire la obligarea prelungirii termenului contractului de locațiune, a fost respinsă integral. Încheierea Judecătoriei Făleşti din 30 martie 2012, prin care a fost admisă cererea înaintată de Î.I. „Svetlana Mihaila”, privind aplicarea măsurilor de asigurare, a fost anulată.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 24 ianuarie 2013, cererea de apel declarată de Întreprinderea Individuală „Svetlana Mihaila”, a fost respinsă, fiind menținută hotărârea Judecătoriei Făleşti din 05 iunie 2012, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Î.I. „Svetlana Mihaila” cu sediul în s. Călugăr r-1 Făleşti împotriva UCOOP Făleşti, cu privire la obligarea prelungirii termenului contractului de locațiune.

Invocînd ilegalitatea acestei decizii, la 13 martie 2013, Î.I. „Svetlana Mihaila”, 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 prin care acțiune să fie admisă integral.

În motivarea recursului a indicat că, atît decizia instanței de apel cît și hotărîrea primei instanțe urmează a fi casate, deoarece nu au fost constate și elucidate toate circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii, fiind aplicate incorect normele de drept material și încălcate normele de drept procedural.

Colegiul judiciar menționează că, potrivit prevederilor art. 434 CPC, recursul împotriva actelor de dispoziție ale Curților de Apel, se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărîrii sau a deciziei integrale. Astfel, din actele cauzei se constată cu certitudine că, decizia recurată a fost pronunțată la 24 ianuarie 2013, iar cererea de recurs a fost declarată la 13 martie 2013, prin urmare, instanța de recurs constată că recursul a fost declarat în termen.

Referința înaintată de UCOOP Făleşti la cererea de recurs declarată de Î.I. „Svetlana Mihaila”, a parvenit în adresa Curții Supreme de Justiție la 29 aprilie 2013.

Examinînd temeiurile recursului, în raport cu materialele pricinii civile, completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat de Î.I. „Svetlana Mihaila” 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 și hotărîrea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Din materialele cauzei rezultă cu certitudine că, contractul de locațiune a încăperilor nelocative din 15 iunie 2011, încheiat între UCOOP Fălești și Î.I. „Svetlana Mihaila”, cu sediul în s. Călugăr r-1 Fălești prevede transmiterea de către primul în locațiune ultimului a încăperii nelocative cu suprafața de 46,4 m2 din piața or. Fălești. Conform art. 6.1 din acest contract, termenul de valabilitate a acestuia este perioada 15 iunie 2011 – 31 martie 2012, adică contractul a fost încheiat pe un termen determinat.

Totodată, s-a mai stabilit că, administrația UCOOP Fălești, în luna martie 2012 a preîntîmpinat de două ori conducătorul Î.I. „Svetlana Mihaila” cu sediul în s. Călugăr r-1 Fălești, despre faptul că nu intenționează să încheie un alt contract de locațiune ori să prelungească termenul contractului sus indicat.

Analizînd situația de fapt a prezentei spețe, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție, consideră oportun de a reitera prevederile art. 875 C.C., care statuiază expres că, 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.

Totodată, conform art. 876 din C.C., contractul de locațiune a unui bun imobil trebuie să fie întocmit în scris. Contractul de locațiune a unui bun imobil pe un termen ce depășește 3 ani trebuie înscris în registrul bunurilor imobile. Nerespectarea acestei reguli are ca efect inopozabilitatea contractului față de terț. Conform art. 903 din CC, locațiunea încetează la expirarea termenului contractului; în cazul pieririi bunului închiriat și în alte cazuri prevăzute de lege sau de contract.

Potrivit prevederilor art. 904 din C.C., dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea contractului de locațiune, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat. La expirarea contractului de locațiune, locatarul are dreptul prioritar la încheierea contractului pe un nou termen dacă:

- și-a onorat anterior obligațiile contractuale;
- bunul se dă în locațiune pe un nou termen;
- este de acord cu noile condiții contractuale stabilite de locator.

Instanța de recurs, reiterează și prevederile art. 667 din C.C., potrivit cărora, 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 cînd obligația de a contracta este prevăzută de prezentul cod, de lege sau dacă reiese dintr-o obligație asumată benevol. Părțile pot încheia contracte care nu sînt prevăzute de lege (contracte nenumite), precum și contracte care conțin elemente ale diferitelor contracte prevăzute de lege (contracte complexe).

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, concluzia primei instanțe menținută prin decizia instanței de apel despre necesitatea respingerii integrale a acțiunii înaintate de Î.I. „Svetlana Mihaila”, este justă, ea avînd la bază cumulul dovezilor administrate în cadrul dezbaterilor judiciare, cărora le-a fost dată aprecierea corectă și obiectivă, corespunzătoare cerințelor art. 130 CPC.

Colegiul judiciar menționează că, este corectă concluzia primei instanțe potrivit căreia, UCOOP Fălești, nu poate fi obligat la încheierea unui contract nou de locațiune cu Î.I. „Svetlana Mihaila” cu sediul în s. Călugăr r-1 Fălești. Or, pe parcursul judecării pricinii, s-a mai stabilit cu certitudine că, administrația UCOOP Fălești, în luna martie 2012 a preîntîmpinat de două ori conducătorul Î.I. „Svetlana Mihaila” cu sediul în s. Călugăr r-1 Fălești, despre faptul că nu intenționează să încheie un alt contract de locațiune ori să prelungească termenul contractului sus indicat.

În concluzie, instanța de recurs menționează că, hotărîrea Judecătoriei Fălești din 05 iunie 2012, menținută prin decizia Curții de Apel Bălți din 24 ianuarie 2013, prin care a fost respinsă ca nefondată acțiunea înaintate de Î.I. „Svetlana Mihaila”, este întemeiată și legală.

Din considerentele menționate și avînd în vedere faptul că, decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe sunt întemeiate și legale, iar argumentele invocate de către recurentă sunt neîntemeiate, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ 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) Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție,

D E C I D E :

Se respinge recursul declarat de Î.I. „Svetlana Mihaila”.

Se menține decizia decizia Curții de Apel Bălți din 24 ianuarie 2013 și Judecătoriei Fălești din 05 iunie 2012, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Întreprinderea Individuală „Svetlana Mihaila” cu sediul în s. Călugăr r-1 Fălești împotriva UCOOP Fălești, cu privire la obligarea prelungirii termenului contractului de locațiune.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței, judecătorul

/Semnătura/ Valeriu Doagă

Judecătorii

/Semnătura/ Ion Vîlcov

/Semnătura/ Ion Corolevschi

/Semnătura/ Iurie Șumcov

/Semnătura/ Vera Macinskaia

Copia corespunde originalului

Judecător:

Vera Macinskaia