

Republica Moldova
Curtea Supremă de Justiție

ÎNCHEIERE

07 octombrie 2015

mun. Chişinău

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ
al Curţii Supreme de Justiție

în componența:

Președintele completului, judecătorul

Iuliana Oprea

Judecătorii:

Iurie Bejenaru, Oleg Sternioală

soluționând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de către Ediția periodică pentru copii și adolescenți, revista „a” MIC” SRL, în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Ediția periodică pentru copii și adolescenți, revista „a” MIC” SRL împotriva ÎS Complexul „Casa Presei” și Cancelaria de Stat a Republicii Moldova privind recunoașterea dreptului de prioritate al reclamantului la încheierea contractului de locațiune pe un nou termen și încasarea prejudiciului cauzat de întârzierea remedierii viciului material al încăperilor închiriate, și cererea reconvențională înaintată de ÎS Complexul „Casa Presei” împotriva Ediției periodice pentru copii și adolescenți, revista „a” MIC” SRL privind încasarea plății chiriei pentru folosirea bunului după încetarea raporturilor contractuale și a cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Chişinău din 09 iunie 2015,

C O N S T A T Ă :

La 12.01.2014, reclamantul Ediția periodică pentru copii și adolescenți, revista „a” MIC” SRL a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva ÎS Complexul „Casa Presei” și Cancelaria de Stat a Republicii Moldova privind recunoașterea dreptului de prioritate al reclamantului la încheierea contractului de locațiune pe un nou termen și recunoașterea dreptului reclamantului de a efectua reparația capitală a încăperilor închiriate, cu punerea cheltuielilor în contul chiriei.

În motivarea acțiunii reclamantul a invocat, că pe parcursul multor ani a încheiat cu pârâtul contracte de locațiune a încăperilor nelocative, amplasate la parterul clădirii din str. Puşkin 22.

Invocă faptul că pârâtul, pe parcursul ultimilor ani, discută despre necesitatea reparației capitale a încăperilor închiriate de către reclamant, dar nu a întreprins măsuri practice pentru a le efectua. Prin scrisoarea nr. 4 din 06 iunie 2011 i-a transmis pârâtului pentru coordonare schițele privind reconstrucția fațadei parterului Casei Presei, avizate de către Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare din cadrul Primăriei municipiului Chişinău, dar nu a primit răspuns. De asemenea, prin scrisoarea nr. 1- din 14 decembrie 2011 a fost remis pârâtului pentru

coordonare și certificatul de urbanism nr. 598/11 din 04 iulie 2011 și devizul de cheltuieli pentru reparația capitală a încăperilor închiriate, precum și a solicitat prelungirea termenului de locațiune pe 5 ani, dar nu au urmat acțiuni practice din partea pârâtului.

Reclamantul prin scrisoarea nr. 11 din 20.07.2012 suplimentar a solicitat acordul pârâtului pentru efectuarea reparației capitale și încheierea contractului de locațiune pe un termen de 5 ani, dar nu a fost acceptat. La semnarea contractelor de locațiune nr. 34PP/2013 și nr. 43SC/2013 din 01 februarie 2013 pârâtul le-a menționat verbal să elibereze, la data de 01 martie 2013, încăperile nr. 10 (3,0 m²), nr. 17 (12,6 m²), nr. 18 (23,1 m²), nr. 23 (37,2 m²) și nr. 24 (56,0 m²) = 131,9 m², pentru lucrările de reparație capitală, care urmau să fie finalizate în luna august 2013, cu suspendarea plății chiriei pe această perioadă. Reclamantul, conformându-se înțelegerilor cu pârâtul și mizând pe buna - credință a acestuia a eliberat de mobilier încăperile nominalizate, a desfăcut dulapurile încorporate, a împachetat toată biblioteca și a depozitat-o în altă parte. Pârâtul nu a întreprins măsuri practice pentru începerea lucrărilor de reparație capitală dar a impus reclamantului proiectul Acordului adițional din 18 martie 2013, prin care limitează interesul legitim al reclamantului doar la folosirea unei încăperi (18,84 m²) pentru depozit, fără acordarea unor garanții de prelungire a raporturilor contractuale, prevăzute de contractul de locațiune nr. 34PP/2013 și fără a suspenda achitarea chiriei pe perioada efectuării lucrărilor de reparație.

Invocă faptul că deoarece pârâtul nu a respectat obligația sa de a efectua reparația- capitală a încăperilor eliberate în acest scop de către reclamant, legea acordă reclamantului dreptul să efectueze reparația capitală și să treacă cheltuielile de reparație capitală în contul chiriei. Reclamantul nu s-a folosit de acest drept mizând pe buna- credință a pârâtului în executarea contractelor de locațiune.

Menționează reclamantul că, la 22 martie 2010 a informat pârâtul despre existența contractului de locațiune nr. 014/02 din 02.01.2002, care expira la data de 31 decembrie 2011, fiind încheiat pentru o perioadă de 10 ani. Necătând la aceasta pârâtul, pe parcursul a 4 luni de zile a creat reclamantului o situație de incertitudine, când au fost înaintate 4 variante a contractului de locațiune, cu condiții diferite esențial între ele, unde coeficientul K4, (din formula de calcul) a fost schimbat de câteva ori în intervalul valorilor 4 - 7 . Contractul de locațiune nr. 076 a fost semnat doar în luna aprilie 2010 și aplicat cu data din urmă, iar facturile privind plata pentru chirie, înaintate de pârât în această perioadă, fiind deja achitate de către reclamant.

Ediția periodică pentru copii și adolescenți, revista „a” MIC” SRL a depus mai multe cereri de concretizare a la data de 01.10.2014(f.d.104-105) și la data de 11.02.2015(f.d.133-134), solicitând recunoașterea dreptului de prioritate al reclamantului la încheierea pe un nou termen a contractului de locațiune a birourilor nr. 10(3,0 m²), nr. 17(12,6 m²), nr. 18(23,1 m²), nr.23(37,2 m²), nr. 24(56,0 m²), nr.25(11,0 m²), nr. 26(66,5 m²),nr. 27(1,7 m²) și nr. 28(6,0 m²) cu suprafața totală de 217,1 m²- pentru amplasarea redacției revistei „a” MIC” și a magazinului de rechizite școlare, încasarea prejudiciului în valoare de 68787,43 lei RM, cauzat pentru întârzierea remedierii viciului material al încăperilor închiriate.

La 15.04.2014, ÎS Complexul „Casa Presei” a depus o cerere reconvențională către Ediția periodică pentru copii și adolescenți, revista „a” MIC” SRL solicitând a dispune evacuarea pârâtului Ediția periodică pentru copii și adolescenți, revista „A-mic” SRL din imobilul - birourile cu nr. 10, nr. 17, nr. 18, nr. 23, nr. 24 - utilizate în calitate de redacție, precum și birourile cu nr. 25, nr. 26, nr. 27, nr. 28 - utilizate în

calitate de magazin din str. Pușkin, 22, mun. Chișinău și restituirea bunurilor în proprietatea I.S. Complexul „Casa Presei”, a dispune încasarea din contul pîrîtului Ediția periodică pentru copii și adolescenți, revista „a” MIC” SRL în beneficiul I.S. Complexul „Casa Presei” plata chiriei pentru folosirea bunului după încetarea raporturilor contractuale, calculată la data pronunțării hotărîrii și încasarea cheltuielilor de judecată.

La 06.06.2014, ÎS Complexul „Casa Presei” a depus o cerere de modificare a cerințelor la cererea reconvențională către Ediția periodică pentru copii și adolescenți, revista „a” MIC” SRL solicitînd încasarea plății chiriei pentru folosirea bunului după încetarea raporturilor contractuale de la data de 01.02.2014 pînă la data de 09.04.2014 în sumă de 73567,10 lei RM și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii a invocat faptul că în procedura judecătoreiei Centru, mun. Chișinău se află pe rol cauza civilă, pornită la cererea I.S. Complexul „Casa Presei” către Ediția periodică pentru copii și adolescenți, revista „a” MIC” SRL, privind evacuarea ei din imobilul - birourile cu nr. 10, nr. 17, nr. 18, nr. 23, nr. 24 - utilizate în calitate de redacție, precum și birourile cu nr. 25, nr. 26, nr. 27, nr. 28 - utilizate în calitate de magazin din str. Pușkin, 22, mun. Chișinău și restituirea bunurilor în proprietatea I.S. Complexul „Casa Presei”. Una din pretențiile formulate în acțiune este încasarea din contul Ediția periodică pentru copii și adolescenți, revista „a” MIC” SRL în beneficiul I.S. Complexul „Casa Presei” plata chiriei pentru folosirea bunului după încetarea raporturilor contractuale, calculată la data pronunțării hotărîrii. Concomitent s-a stabilit, că pe parcursul judecării cauzei pîrîtul benevol a satisfăcut o pretenție, eliberînd birourile închiriate la data de 09 aprilie 2014. Astfel, I.S. Complexul „Casa Presei” renunță la pretenția privind evacuarea locatarului.

Prin hotărîrea judecătoreiei Centru mun. Chișinău din 12.03.2015, ambele acțiuni au fost respinse.

Pentru a hotărî astfel instanța de fond a menționat că, acțiunile înaintate de către Ediția periodică pentru copii și adolescenți, revista „a” MIC” SRL și ÎS Complexul „Casa Presei” nu sunt bazate pe suport legal și probator.

Nefiind de acord cu hotărîrea instanței de fond Ediția periodică pentru copii și adolescenți, revista „a” MIC” SRL a depus cerere de apel solicitînd admiterea apelului, casarea hotărîrii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărîri de admitere a acțiunii.

Nefiind de acord cu hotărîrea instanței de fond în partea respingerii acțiunii reconvenționale, ÎS Complexul „Casa Presei” a înaintat cerere de apel, solicitînd admiterea apelului, casarea parțială a hotărîrii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărîri de admitere a acțiunii reconvenționale.

În motivarea apelului, apelanții au indicat că, prima instanță la adoptarea hotărîrii nu a constatat și nu a elucidat pe deplin circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii în fond, concluziile expuse în hotărîre sunt în contradicție cu circumstanțele pricinii, cît și au fost încălcate și aplicate eronat normele de drept procedural.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 09 iunie 2015 s-au respins cererile de apel declarate de către Ediția periodică pentru copii și adolescenți, revista „a” MIC” SRL și ÎS Complexul „Casa Presei” și s-a menținut hotărîrea Judecătoreiei Centru, mun. Chișinău din 12 martie 2015.

Pentru a hotărî astfel, instanța de apel a conchis că motivele invocate de apelant nu și-au găsit reflectare de fapt în probele acumulate la materialele dosarului, argumentele formulate în cererea de apel sunt neîntemeiate.

Totodată, instanța de apel a indicat că, prima instanță a dat o apreciere obiectivă și justă probelor administrate, a constatat și elucidat pe deplin toate circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii și corect a aplicat normele de drept material și procedural și în consecință a adoptat o hotărîre legală și întemeiată.

Nefiind de acord cu decizia instanței de apel Ediția periodică pentru copii și adolescenți, revista „a” MIC” SRL a declarat recurs prin care a solicitat admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și a hotărîrii Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 09.06.2015, cu emiterea unei noi hotărîri prin care acțiunea înaintată să fie admisă.

La 05.10.2015, reprezentantul ÎS Complexul „Casa Presei” a înaintat referință prin care solicită declararea ca fiind inadmisibil a recursului înaintat de către Ediția periodică pentru copii și adolescenți, revista „a” MIC” SRL.

În motivarea cererii de recurs, recurentul a reiterat argumentele de fapt expuse în cererea de apel și anume, neaplicarea normelor de drept material și procedural pertinente cauzei.

Examinînd temeiurile de admisibilitate ale recursului în raport cu materialele pricinii civile, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este inadmisibil din următoarele considerente.

Verificînd motivele de casare invocate în cererea de recurs, Colegiul atestă că recurentul indică argumente ce țin de dezacordul cu felul în care instanțele au apreciat înscrisurile probatoare și au constatat circumstanțele cauzei.

Nu pot fi reținute ca temei de admisibilitate aceste argumente, deoarece țin de reaprecierea probelor, fapt inadmisibil în recurs.

În speță, Colegiul menționează că, recursul în cauză conține obiecțiile de fapt și de drept, care deja au fost obiect de studiere și verificare de către instanțele ierarhic inferioare, primind o apreciere corespunzătoare.

În consecință, nu există aparența unei încălcări a dreptului recurentului la soluționarea tuturor argumentelor cu privire la judecarea cauzei, în modul în care este garantat de articolului 6 § 1 al Convenției.

Drept urmare, se reține că argumentele invocate în recurs nu pot constitui temei de admitere a recursului, deoarece nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural, așa cum formal invocă recurentul și, respectiv, nu constituie temei de casare a deciziei recurate, or, recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept, verificîndu-se numai legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

Astfel, Colegiul constată că argumentele invocate de recurent nu pot constitui temei de casare a deciziei recurate, or, acestea nu se încadrează în cele expres stabilite la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Potrivit prevederilor art. 432 alin. (1) CPC RM, părțile și alți participanți la proces sînt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Alineatele (2) și (3) ale aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, iar alin.(4) stabilește că săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a pricinii sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

În conformitate cu art. 433 lit. a) CPC RM cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4).

Totodată, potrivit jurisprudenței Curții Europene, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, pe când în recursul declarat de către Ediția periodică pentru copii și adolescenți, revista „a” MIC” SRL asemenea aspecte nu se regăsesc.

Din considerentele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de către Ediția periodică pentru copii și adolescenți, revista „a” MIC” SRL ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 269-270, 432, 433 lit. a), 440 alin. (1) CPC al RM, completul Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

D I S P U N E:

Se consideră inadmisibil recursul declarat de către Ediția periodică pentru copii și adolescenți, revista „a” MIC” SRL, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 09 iunie 2015, în pricina civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Ediția periodică pentru copii și adolescenți, revista „a” MIC” SRL împotriva ÎS Complexul „Casa Presei” și Cancelaria de Stat a Republicii Moldova privind recunoașterea dreptului de prioritate al reclamantului la încheierea contractului de locațiune pe un nou termen și încasarea prejudiciului cauzat de întârzierea remedierii viciului material al încăperilor închiriate.

Încheierea este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,

Judecătorul

/semnat/

Iuliana Oprea

Judecătorii

/semnat/

Iurie Bejenaru

/semnat/

Oleg Sternioală

Copia corespunde originalului

Iuliana Oprea

