

## ÎNCHEIERE

17 august 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președinte, judecătorul  
Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva  
Ion Druță  
Mariana Pitic

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de către Corloteanu Andrei, reprezentat de avocatul Goiman Alexandru,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Consiliului municipal Chișinău împotriva lui Corloteanu Andrei cu privire la încasarea sumei, rezilierea contractului de locațiune și evacuarea din spațiului închiriat și la acțiunea reconvențională a lui Corloteanu Andrei împotriva Consiliului municipal Chișinău cu privire la încasarea sumei,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 22 martie 2016, prin care a fost admis apelul declarat de către Corloteanu Andrei, casată integral hotărîrea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 12 octombrie 2015 și emisă o nouă hotărîre prin care acțiunea inițială a fost admisă parțial, iar acțiunea reconvențională a fost respinsă,

### c o n s t a t ă:

La 18 iulie 2014, Consiliul municipal Chișinău a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Corloteanu Andrei, cu privire la încasarea sumei, rezilierea contractului de locațiune și evacuarea din spațiului închiriat.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că la 04 august 2011, Consiliul municipal Chișinău a încheiat cu Corloteanu Andrei contractul de locațiune nr. 3/11/024 a încăperilor cu altă destinație decît cea locativă din mun. Chișinău, str. M. Kogălniceanu, casa 23, bloc lit. A (4) (subsol) cu suprafața de 45,3 m.p.

Sușține că conform pct. 2.2.3. al Contractului de locațiune, locatarul este obligat să achite chiria în volumul, termenele și modul prevăzut de capitolul 4 din contract, iar conform pct. 4.3. al contractului de locațiune să achite plata chiriei trimestrial (anual) cu anticipație cel tîrziu la prima zi a trimestrului.

Menționează reclamantul că, în urma controlului efectuat asupra respectării condițiilor contractului de locațiune s-a stabilit că locatarul a încălcat pct. 2.2.3. al Contractului de locațiune, neachitînd chiria în termenii prevăzuți de contract, astfel plata nu este achitată de la 18 septembrie 2012 și pînă în prezent, fiind încălcat termenul prevăzut de contractul încheiat.

Sub acest aspect, afirmă că potrivit Regulamentului gestionării clădirilor, construcțiilor și încăperilor cu altă destinație decât cea locativă - proprietate municipală, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 4/11 din 26 septembrie 2003, asemenea încălcare se penalizează cu achitarea unei amenzi egale cu 0,1 % din chiria restantă pentru fiecare zi de întârziere și rezilierea contractului, mai mult ca atât în pct. 3.1.1. din contract este stipulat faptul că în cazul neachitării la timp a chiriei se aplică penalitatea în mărime de 0,1 % din suma restantă pentru fiecare zi de întârziere și rezilierea contractului.

Astfel, relevă că pîrîtul a fost informat prin scrisorile nr. 04-120/793 din 16 decembrie 2013 și nr. 04-120/349 din 19 mai 2014, despre necesitatea achitării sumei în contul Consiliului municipal Chișinău, în caz contrar aceasta va fi încasată forțat cu ulterioară evacuare din încăperile ocupate.

Își întemeiază acțiunea în baza dispozițiilor art. 268 lit. a), art. 512, art. 668, art. 875, art. 886, art. 906 alin. (1) lit. c), art. 908 alin. (1) din Codul civil.

Solicită reclamantul încasarea de la pîrîtul Corloteanu Andrei în beneficiul Consiliului municipal Chișinău a sumei de 34 059,70 lei plata pentru chiria încăperii cu altă destinație decât cea locativă din str. Mihail Kogălniceanu, casa 23, bloc lit. A (4) (subsol) și rezilierea contractului de locațiune cu eliberarea încăperilor ocupate și înapoierea acestora proprietarului în baza actului de predare-primire.

Ulterior, Corloteanu Andrei a depus o acțiune reconvențională împotriva Consiliului municipal Chișinău cu privire la încasarea sumei (f. d. 47-48).

În motivarea acțiunii reconvenționale, Corloteanu Andrei a indicat că în decembrie 2000 a devenit proprietarul apartamentului nr. 14 din str. M. Kogălniceanu 23, mun. Chișinău, apartament ce constă dintr-o construcție cu un nivel amplasat la sol.

Menționează că în pofida faptului că a realizat lucrări de reparație a apartamentului său, a constatat că fisurile care erau la nivelul subsolului au avansat în apartament, astfel că pereții și podul din coridor, bucătărie, dormitor și baie s-au fisurat din nou, iar la nivelul podelelor, pe pereții din camera copiilor, în bucătărie și în hol.

Susține că din cauza umezelii exagerate a apărut mucegaiul și persistă un miros specific neplăcut de umezeală.

Relevă că casa datează aproximativ din anul 1910, care a fost împărțită în mai multe apartamente cu intrări separate, fiind construită din piatră care este supusă unui intens proces de degradare (măcinare) și alunecărilor de teren, iar subsolul acesteia era într-o stare deplorabilă, deoarece nu a fost exploatat și întreținut în toată această perioadă.

În acest sens, indică că de nenumărate ori s-a adresat către gestionarul încăperilor, ÎMGFL nr. 8, solicitînd evacuare apei și deșeurilor, realizarea unor lucrări minime de consolidare pentru a preveni degradarea în continuare a acestuia, însă a primit răspuns că nu dispun de resursele necesare, inclusiv financiare.

Astfel, în scopul conservării construcției, prevenirii degradării în continuare a subsolului, stoparea surpărilor și remedierea fisurilor pereților și tavanului, înlăturarea sursei mirosului, mucegaiului și efectelor negative ce se răsfrîngeau și se extindeau asupra apartamentului său, a fost nevoit de a evacua apa și două camioane de gunoi din subsol, din sursele financiare proprii a consolidat subsolul prin lucrări de armare și betonare a pereților, betonarea brîului și a planșeului cu instalarea armaturii, a făcut pe interiorul subsolului 2 arcuri armate și betonate de întreținere a pereților acestuia ca să

nu cadă, a făcut scările turnate din beton la intrarea în subsol, a pus la intrare în subsol o ușă cu gratii pentru ventilarea acestuia, iar la ieșirea din subsol a făcut pavaj pînă în curte, a construit scurgerea pluvială conectată la rețeaua de canalizare centralizată, pentru a evita scurgerea apei în subsol.

Afirmă că costul la o parte din lucrările realizate fiind în mărime de 31 040 lei, dintre care costul materialelor de construcție constituie 22 240 lei și costul manoperei 8 800 lei, fapt confirmat prin factura nr. 0654431 din 08 iulie 2010 și actul din 22 decembrie 2011 de constatare a lucrărilor efectuate, emis de către comisia formată de ÎMGFL nr. 8, planul construcției din 03 noiembrie 2010, unde se specifică că suprafața subsolului s-a micșorat în urma reparației și actului de primire-predare a încăperilor nelocuibile din 04 august 2011, conform căruia după reparație pereții, tavanul, dușumeaua, pardoseala subsolului, se află într-o stare satisfăcătoare.

De altfel, consideră că calculul privind încasarea plății pentru chirie în suma de 25 543,10 lei este unul eronat din motiv că la realizarea lui nu s-a luat în considerare rezilierea contractului de locațiune nr. 3/11/024 din 04 august 2011 începînd din data de 31 ianuarie 2014 prin cererea de reziliere din 31 decembrie 2013, astfel plata pentru chirie urma să fie calculată pînă la data rezilierii.

Își întemeiază acțiunea reconvențională în baza dispozițiilor art. 315 alin. (3) și alin. (6), art. 350, art. 512 alin. (1), art. 514, art. 880, art. 909 din Codul civil, art. 12 alin. (1) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000.

Solicită încasarea de la Consiliul municipal Chișinău în beneficiul său a sumei de 31 040 lei cu titlu de compensare a cheltuielilor de reparație a subsolului A (04) din str. Mihail Kogălniceanu 23, mun. Chișinău și a cheltuielilor de judecată.

Prin hotărîrea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 12 octombrie 2015, acțiunea inițială a fost admisă, fiind încasat de la Corloteanu Andrei suma de 34 059,70 lei cu titlu de plată pentru chiria încăperii cu o altă destinație decît cea locativă din str. Mihail Kogălniceanu, casa 23, bloc lit. A (4) (subsol). S-a reziliat contractul de locațiune nr. 3/11/024 din 04 august 2011, încheiat între Consiliul municipal Chișinău și Corloteanu Andrei cu eliberarea încăperilor ocupate. S-a încasat de la Corloteanu Andrei în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 1221,79 lei. S-a respins cererea reconvențională depusă de Corloteanu Andrei împotriva Consiliului municipal Chișinău cu privire la încasarea sumei de 31 040 lei cu titlu de compensare a cheltuielilor de reparație a subsolului.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 22 martie 2016, a fost admis apelul declarat de către Corloteanu Andrei, casată integral hotărîrea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 12 octombrie 2015 și emisă o nouă hotărîre prin care s-a admis parțial cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul municipal Chișinău. S-a reziliat contractul de locațiune nr. 3/11/024 din 04 august 2011 a încăperilor cu altă destinație decît cea locativă încheiat între Consiliul municipal Chișinău și Corloteanu Andrei, cu eliberarea încăperilor din mun. Chișinău, str. Mihail Kogălniceanu, casa 23, bloc lit. A (4) subsol cu suprafața de 45,3 m.p.. S-a încasat de la de la Corloteanu Andrei în beneficiul Consiliului municipal Chișinău datoria la plată a chiriei încăperii nelocative din mun. Chișinău, str. Mihail Kogălniceanu, casa 23, bloc lit. A (4) subsol cu suprafața de 45,3 m.p., în sumă de 25 543,10 lei și plata chiriei anticipate în sumă de 3 419,82 lei, în total 28 962,92 lei, precum și penalitatea de întîrziere în sumă de 4597,75 lei. S-a încasat de la Corloteanu Andrei în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 1006,82 lei.

Prin aceeași decizie a fost respinsă cererea reconvențională a lui Corlăteanu Andrei înaintată împotriva Consiliului municipal Chișinău privind încasarea sumei.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a invocat prevederile art. 268, art. 572, art. 602 alin. (1), art. 886 alin. (1), art. 906 alin (1) lit. c) din Codul civil, care reglementează, aspecte ce țin termene speciale de prescripție extinctivă, condițiile generale de executare a obligațiilor, răspunderea pentru neexecutarea obligației, modul de plată a chiriei, rezilierea contractului din inițiativa locatorului, care indică că se prescriu în termen de 6 luni acțiunile privind încasarea penalității. Temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit. În cazul în care nu execută obligația, debitorul este ținut să-l despăgubească pe creditor pentru prejudiciul cauzat astfel dacă nu dovedește că neexecutarea obligației nu-i este imputabilă. Plata chiriei poate fi efectuată integral la expirarea termenului stabilit în contractul de locațiune. Dacă plata chiriei este stabilită pentru anumite perioade, ea trebuie efectuată la expirarea lor. Locatorul este în drept să ceară rezilierea contractului dacă locatarul nu plătește chiria pe parcursul a 3 luni după expirarea termenului de plată dacă în contract nu este prevăzut altfel.

Cu referire la nomele citate și în coraport cu materialele pricinii, fiind reținut că Corloteanu Andrei nu și-a executat obligațiile de plată, acumulând o datorie pentru perioada 18 septembrie 2012-15 mai 2014 în sumă de 25 543,10 lei, însă prima instanță a admis erori la calcularea penalității și plata chiriei anticipate, și a dispus încasarea acestora în mod unitar, fără a determina care este datoria, care este penalitatea și respectiv chiria anticipată ce urma a fi încasate, instanța de apel a ajuns la concluzia de a admite apelul cu emiterea unei noi hotărâri, prin care să fie încasate sumele datorate și penalitățile cuvenite de la Corloteanu Andrei, cu rezilierea contractului și evacuarea acestuia din spațiile închiriate.

Totodată, în virtutea lipsei temeiurilor de admitere a acțiunii reconvenționale și încasarea sumei pentru reparația subsolului de la Consiliul municipal Chișinău, instanța de apel a reținut că potrivit pct. 2.2.8. și 2.2.9. al Contractului de locațiune nr. 3/11/024 din 04 august 2011, locatarul se obligă să efectueze pe cont propriu, reparația curentă și capitală a bunurilor închiriate, conform certificatului de urbanism și devizul de cheltuieli coordonat cu serviciile Primăriei, iar la materialele cauzei nu a fost prezentat un atare certificat de urbanism și vreun deviz coordonat anterior cu Primăria, referitoare la reconstrucția subsolului.

La 23 mai 2016, Corloteanu Andrei, reprezentat de avocatul Goiman Alexandru a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea integrală a deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii inițiale și admiterea integrală a acțiunii reconvenționale..

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia instanței de apel considerînd-o neîntemeiată și pasibilă de casare în temeiul prevăzut la art. 432 alin. (2) lit. a) și art. 432 alin. (4) CPC.

Este de părere că nici prima instanță, nici instanța de apel nu au luat în considerare și au dat o apreciere arbitrară probelor prezentate de recurent, contrar prevederilor art. 118 alin. (5), art. 130 alin. (1), alin. (3), alin (4) CPC, fiindu-i încălcat dreptul de proprietate și dreptul la un proces echitabil.

Menționează că a realizat din cont propriu reparația și consolidarea subsolului, iar contractul de locațiune a fost încheiat după realizarea de către recurent a lucrărilor de reparație și consolidare a subsolului dat.

Cu referire la prevederile art. 315 alin. (3) și alin. (6) din Codul civil, art. 12 alin. (1) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000, susține că a fost nevoit de a exercita pe propria cheltuială obligațiile intimatului pe care acesta din urmă le avea în calitate de proprietar al subsolului.

Afirmă că încasarea chiriei după data rezilierii unilaterale de către dînsul a contractului de locațiune nu se putea baza pe prevederile unui contract care nu mai era în vigoare.

La fel, invocă că nu poate fi dispusă încasarea anticipată a chiriei în temeiul unui raport obligațional care a încetat deja, în urma rezilierii.

Astfel, consideră că calcularea pretensei chirii restante este eronată, iar dispoziția de încasare a chiriei anticipate este contradictorie.

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

Judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

În conformitate cu art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărîrii sau a deciziei integrale.

La caz, se constată că copia deciziei instanței de apel din 22 martie 2016, a fost expediată în adresa recurentului Corloteanu Andrei la data de 04 aprilie 2016, fapt ce se confirmă prin scrisoare de însoțire nr. 17662 (f. d. 167).

Astfel instanța de recurs consideră că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 23 mai 2016, în termen.

Examinînd temeiurile recursului, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către Corloteanu Andrei, reprezentat de avocatul Goiman Alexandru este inadmisibil din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) CPC, părțile și alți participanți la proces sunt 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) 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 săvîrșirea altor încălcări decît 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.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) CPC, 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).

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către Corloteanu Andrei, reprezentat de avocatul Goiman Alexandru nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432, alin. (2), (3) și (4) CPC, or recurenta nu a invocat nici un temei care ar indica la ilegalitatea deciziei instanței de apel.

Prin urmare, argumentele recursului nu indică la încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, 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 material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează și faptul că procedura admisibilității constă în verificarea faptului, dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. art. 432, alin. (2), (3) și (4) CPC.

Aici, completul Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ține să menționeze că conform jurisprudenței CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Purcell contra Irlandei, 16 aprilie 1991), pe când în recursul declarat de către Corloteanu Andrei, reprezentat de avocatul Goiman Alexandru asemenea aspecte nu se regăsesc.

Distinct de cele relatate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de către Corloteanu Andrei, reprezentat de avocatul Goiman Alexandru ca inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 270, 431 alin. (2), art. 433 lit. a), art. 440 CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

d i s p u n e:

Recursul declarat de către Corloteanu Andrei, reprezentat de avocatul Goiman Alexandru se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președinte, judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

Judecătorii

Ion Druță

Mariana Pitic