

prima instanță: Judecătoria Strășeni
Judecător: Diana Cristian
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău
Judecători: Maria Guzun
Ala Nogai
Vladimir Brașovean

ÎN C H E I E R E

01 septembrie 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecător: Tamara Chișca-Doneva

Judecătorii: Sveatoslav Moldovan, Nicolae Craiu

examinând chestiunea admisibilității recursului declarat de Magari Tudor și Cotelea Vasile,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 19 aprilie 2016, prin care a fost respins apelul declarat de Magari Tudor și Cotelea Vasile, menținută hotărârea judecătorei Strășeni din 01 decembrie 2015 prin care acțiunea inițială a fost respinsă și a fost admisă acțiunea reconvențională,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Magari Tudor și Cotelea Vasile împotriva Î.M. „Asociația Raională de Producție și Prestări Servicii din Strășeni”, cu privire la recunoașterea valabilității contractului de arendă și încasarea cheltuielilor de judecată,

și acțiunea reconvențională depusă de Î.M. „Asociația Raională de Producție și Prestări Servicii din Strășeni” împotriva lui Magari Tudor și Cotelea Vasile, intervenient accesoriu Consiliul raional Strășeni, cu privire la evacuarea și obligarea de a nu crea obstacole în folosirea bunului,

c o n s t a t ă:

La data de 13 martie 2015, Magari Tudor a depus cerere de chemare în judecată împotriva Î.M. „Asociația Raională de Producție și Prestări Servicii din Strășeni”, cu privire la recunoașterea valabilității contractului de arendă și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a indicat că, la data de 02 ianuarie 2006 a încheiat cu pârâtul contractul de locațiune nr. 09, a bunului imobil cu suprafața de 15,5 m² (17,5m²) pe un termen de 3 ani, cu achitarea lunară a unei plăți flotante.

Ulterior, până în anul 2014, contractul a fost prelungit. În perioada anului 2014, a solicitat în mod repetat prelungirea contractului de locațiune, însă a primit răspunsuri

evazive. După data de 05 septembrie 2014, nu a primit nici un răspuns la solicitarea sa privind prelungirea contractului de locațiune. Astfel, prin cererea nr. 42 din 18 decembrie 2014, a solicitat prelungirea contractului de locațiune sau încheierea unui nou contract până la expirarea contractului existent, data de 31 decembrie 2014.

Consideră reclamantul că, deoarece pârâtul a lăsat fără răspuns solicitarea sa, acesta a acceptat în mod tacit prelungirea contractului de locațiune pe un termen nelimitat, deoarece nu a solicitat restituirea bunului imobil închiriat în termenul și modul prevăzut de lege.

Solicită reclamantul Magari Tudor, admiterea acțiunii, recunoașterea valabilă a contractului de locațiune nr. 09 din 02 ianuarie 2006, încheiat cu Î.M. „Asociația Raională de Producție și Prestări Servicii din Strășeni”, a bunului imobil cu suprafața de 15,5 m² (17,5m²), situat în or. Strășeni, str. Ștefan cel Mare, 109, pe o perioadă nedeterminată, cu achitarea unei plăți lunare flotante și încasarea cheltuielilor de judecată.

La data de 13 martie 2015, Cotelea Vasile a depus cerere de chemare în judecată împotriva Î.M. „Asociația Raională de Producție și Prestări Servicii din Strășeni”, solicitând recunoașterea valabilității contractului de arendă nr. 04 din 02 ianuarie 2006 și încasarea cheltuielilor de judecată

În motivarea acțiunii a invocat aceleași argumente care au fost invocate de către reclamantul Magari Tudor.

Prin încheierea Judecătoriei Strășeni din 27 aprilie 2015, a fost conexată cauza civilă nr. 2-776/15 la cererea de chemare în judecată depusă de Magari Tudor împotriva Î.M. „Asociația Raională de Producție și Prestări Servicii din Strășeni”, cu privire la recunoașterea valabilității contractului de arendă și încasarea cheltuielilor de judecată și cauza civilă nr. 2-777/15 la cererea de chemare în judecată depusă de Cotelea Vasile împotriva Î.M. „Asociația Raională de Producție și Prestări Servicii din Strășeni”, cu privire la recunoașterea valabilității contractului de arendă și încasarea cheltuielilor de judecată, pentru a fi examinate într-un singur proces.

Prin încheierea Judecătoriei Strășeni din 27 aprilie 2015, a fost atras în calitate de intervenient accesoriu Consiliul raional Strășeni.

În cadrul examinării cauzei în prima instanță la ședința de judecată din 07 iulie 2015, reprezentantul Î.M. „Asociația Raională de Producție și Prestări Servicii din Strășeni” Sergiu Radu a depus cerere reconvențională împotriva lui Magari Tudor și Cotelea Vasile, privind evacuarea lui Cotelea Vasile și Magari Tudor cu obligarea lor de a nu crea obstacole în folosirea bunului imobil conform destinației.

În motivarea acțiunii reconvenționale s-a indicat că, în baza contractelor de arenda nr. 03 (04) și nr. 09 din 02 ianuarie 2006 încheiate cu Magari Tudor și Cotelea Vasile, ultimilor li s-a transmis încăperea neidentificată cu suprafața totală de 15,5 m² din clădirea amplasată în or. Strășeni, str. Ștefan cel Mare, 109. Termenul de locațiune a încăperii a expirat la 01 iulie 2008.

Conform pct. 5.1 al contractului de arenda, prelungirea termenului contractului se efectuează prin acordul părților cu încheierea unui acord adițional.

După expirarea contractului menționat, între părți nu a fost încheiat un acord adițional, iar Magari Tudor și Cotelea Vasile, până în prezent folosesc în mod abuziv acest bun imobil.

Mai menționează că, clădirea în care se află bunurile imobile litigioase, aparțin Consiliului raional Strășeni, care au fost transmise în gestiunea Î.M. „Asociația Raională de Producție și Prestări Servicii din Strășeni”. Astfel, înscrisurile prezentate de către Magari Tudor și Cotelea Vasile precum că contractele de locațiune au fost prelungite până la data de 31 decembrie 2011 și, ulterior până la data de 31 decembrie 2014, contravin legii și normelor imperative motiv din care acestea sânt lovite de nulitate absolută.

Mai indică că, prin somația nr. 46 din 29 ianuarie 2015, s-a solicitat lui Magari Tudor și Cotelea Vasile de a elibera încăperile litigioase, însă ei au refuzat categoric.

Solicită reprezentantul Î.M. „Asociația Raională de Producție și Prestări Servicii din Strășeni” Sergiu Radu, admiterea acțiunii reconvenționale, dispunerea evacuării reclamanților Magari Tudor și Cotelea Vasile din încăperile nr. 5, cu suprafața de 17,6 m², nr. 4, cu suprafața de 6,5 m² și nr. 3, cu suprafața de 11,7 m², de la etajul 1 din clădirea amplasată în or. Strășeni, str. Ștefan cel Mare, 109 și obligarea de a nu crea obstacole în folosirea bunurilor imobile conform destinației.

Prin hotărârea Judecătoriei Strășeni din 01 decembrie 2015, au fost respinse cererile de chemare în judecată înaintate de Magari Tudor și Cotelea Vasile, ca fiind nefondate. A fost admisă acțiunea reconvențională înaintată de Î.M. „Asociația Raională de Producție și Prestări Servicii din Strășeni” împotriva lui Magari Tudor și Cotelea Vasile. A fost dispusă evacuarea lui Magari Tudor și Cotelea Vasile din încăperile nr. 5, cu suprafața de 17,6 m², nr. 4, cu suprafața de 6,5 m² și nr. 3, cu suprafața de 11,7 m², de la etajul 1 din clădirea amplasată în or. Strășeni, str. Ștefan cel Mare, 109, și obligați să nu creeze obstacole Î.M. „Asociația Raională de Producție și Prestări Servicii din Strășeni” în gestionarea acestor încăperi. S-a încasat de la Magari Tudor și de la Cotelea Vasile taxa de stat în beneficiul statului în mărime de 100 lei de la fiecare.

În motivarea soluției prima instanță a indicat că, atât din contractul de arendă nr. 09 din 02 ianuarie 2006 încheiat cu Magari Tudor, cât și din contractul de arendă nr. 03 (04) din 02 ianuarie 2006 încheiat cu Cotelea Vasile, rezultă că ambii au închiriat încăperi nedeterminate, situație recunoscută de ambii în cadrul ședinței de judecată care au indicat că nu cunosc suprafața încăperii ocupate de ei, deoarece după reparațiile efectuate suprafața încăperilor a suportat modificări, fiind mărit spațiul, iar în contracte nu au fost făcute modificări.

Contractele a căror valabilitate se solicită a fi recunoscută de către reclamanți, conțin erori și anume suprafața încăperii închiriate deoarece în contracte figurează suprafețe diferite de 15,5 m² și 17,5 m², fapt recunoscut și de reclamanți. În aceste circumstanțe instanța nu este în drept să recunoască valabile acte ce conțin erori considerabile, deoarece potrivit art. 227 alin. (1) Cod civil, actul juridic încheiat în baza unei erori considerabile este declarat nul de instanța de judecată.

De asemenea prima instanță a constatat că, la prelungirea contractelor de arendă au fost încălcate prevederile art. 77 alin. (5) din Legea privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006, care statuează că, înstrăinarea, concesiunea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

Totodată, reclamantii Magari Tudor și Cotelea Vasile, au primit refuz în prelungirea contractelor de arendă prin scrisoarea nr. 11 din 05 septembrie 2015, cât și prin răspunsurile anexate de către aceștia la cererea de chemare în judecată.

Astfel, instanța de fond a constatat lipsa unui temei legal al reclamanților de a se folosi de spațiul ocupat în baza contractelor de arendă nr. 09 din 02 ianuarie 2006 încheiat cu Magari Tudor și contractul de arendă nr. 03 (04) din 02 ianuarie 2006 încheiat cu Cotelea Vasile, motiv din care a stabilit temeinicia acțiunii reconvenționale cu privire la evacuare și obligarea de a nu crea obstacole în folosirea bunului imobil.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 19 aprilie 2016, a fost respins apelul declarat de Magari Tudor și Cotelea Vasile fiind menținută hotărârea Judecătoriei Strășeni din 01 decembrie 2015.

Invocând ilegalitatea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, la data de 07 iunie 2016, Magari Tudor și Cotelea Vasile au depus cerere de recurs, solicitând admiterea recursului, casarea integrală deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe cu pronunțarea unei noi hotărâri prin care să fie admise cererile de chemare în judecată și să fie respinsă acțiunea reconvențională.

În motivarea cererii de recurs au indicat că, prima instanță cât și instanța de apel eronat a interpretat prevederile art. 227 și 875 din Codul civil, deoarece ei nu au solicitat nulitatea contractelor de arendă iar o hotărâre judecătorească în acest sens nu există. Prima instanță greșit a aplicat și prevederile art. 77 din Legea privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006, deoarece contractele de arendă au fost încheiate până la intrarea în vigoare a acestei legi, iar după publicarea legii locatorul nu a solicitat rezilierea contractelor. La data de 03 februarie 2010, Consiliul raional Strășeni a înregistrat dreptul său de proprietate asupra bunului imobil litigios, dată după care a apărut obligațiunea consiliului de a transmite imobilul numai prin licitație, iar până în prezent aceștia nu au cerut desfacerea contractelor.

La data de 02 august 2016, intimatul Consiliul raional Strășeni a depus referință, solicitând respingerea cererii de recurs ca fiind lipsită de temei legal, iar motivele invocate de recurenți în cererea de recurs nu-și găsesc confirmare, ceea ce denotă faptul că sunt formale și nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție, examinând temeiurile recursului în raport cu materialele pricinii civile și obiecțiile expuse în referința depusă, consideră că acesta este inadmisibil din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 431 alin. (2) Cod de procedură civilă, asupra admisibilității recursului decide un complet din 3 judecători.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) Cod de procedură civilă, recursul se declară

în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

După cum reiese din materialele cauzei, cererea de recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 19 aprilie 2016, a fost depusă la data de 07 iunie 2016. Astfel, instanța de recurs constată că recurenții s-au conformat prevederilor legale și au declarat recursul în termenul prevăzut.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) Cod de procedură civilă, 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) 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.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că cererea de recurs declarată de către Magari Tudor și Cotelea Vasile nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432, alin.(2), (3) și (4) Cod de procedură civilă, or recurenții nu au invocat nici un temei care ar indica la ilegalitatea deciziei instanței de apel.

Prin urmare, reieșind din prevederile art. 433 lit. a) Cod de procedură civilă, 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).

Verificând motivele de casare, invocate în recurs, Colegiul atestă, că recurenții indică argumente ce țin de dezacordul cu felul în care instanțele au apreciat înscrisurile probatorii și au constatat circumstanțele cauzei. Astfel, nu pot fi reținute ca temei de admisibilitate aceste argumente, deoarece țin de reaprecierea probelor, fapt inadmisibil în recurs.

Argumentele recurenților precum că prima instanță și instanța de apel au interpretat eronat prevederile art. 227 și 875 Cod civil și greșit au aplicat prevederile art. 77 din Legea privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006, sînt nefondate.

În acest sens instanța de recurs menționează că, prima instanță corect a concluzionat și a argumentat netemeinicia pretențiilor înaintate de Magari Tudor și Cotelea Vasile referitor la recunoașterea valabilității contractelor de arendă pe un termen nelimitat, care au fost încheiate la data de 02 ianuarie 2006. Or, contractele a căror valabilitate se solicită a fi recunoscută, conțin erori considerabile referitor la suprafața încăperii închiriate, iar prelungirea acestora a avut loc cu încălcarea prevederilor art. 77 din Legea privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006, motiv din care declararea valabilității acestor contracte de arendă

pentru o perioadă nedeterminată, ar fi contrară acestei norme de drept enunțate.

Mai mult decât atât, prin scrisorile Î.M. „Asociația Raională de Producție și Prestări Servicii din Strășeni”, nr. 11 din 05 septembrie 2014 și nr. 43 din 14 ianuarie 2015, recurenții au fost informați despre faptul că contractul de arendă expiră la data de 31 decembrie 2014 și acesta nu v-a fi prelungit deoarece aceste încăperi urmează a fi arendate numai prin decizia Consiliului raional Strășeni cu organizarea ulterioară licitației. Totodată, recurenții au fost informați despre necesitatea eliberării și transmiterii a încăperii arendate în termen de 10 zile după expirarea contractului (f.d.13-16).

Alte argumente invocate în recursul declarat nu au relevanță, deoarece nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau de drept procedural, respectiv nu constituie temei pentru casarea deciziei recurate și urmează a fi respinse.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție accentuează că recursul exercitat conform Secțiunii a II-a din Codul de procedură civilă are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și de drept procedural, verificându-se exclusiv legalitatea deciziei adoptate, dar și nu temeinicia în fapt a acesteia.

Distinct de cele relatate, se reiterează că conform jurisprudenței degajate de Curtea Europeană a Drepturilor Omului, recursurile trebuie să fie efective, adică să dispună de puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (speța Purcell c. Irlandei, decizia cu privire la admisibilitate din 16 aprilie 1991), însă motivele recursului invocate în speță sunt similare celor indicate în procesul judecării pricinii, asupra cărora instanțele de judecată ierarhic inferioare s-au pronunțat deja în modul corespunzător.

În circumstanțele sus relatate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de către Magari Tudor și Cotelea Vasile ca fiind 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 e c i d e:

Recursul declarat de Magari Tudor și Cotelea Vasile se consideră inadmisibil.
Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

Judecătorii

Sveatoslav Moldovan

Nicolae Craiu