

prima instanță: E. Galușceac
(Judecătoria Botanica, mun. Chișinău)
instanța de apel: V. Pruteanu, L. Popova, A. Gavrilița
(Curtea de Apel Chișinău)

dosarul nr.2rac-122/17

DECIZIE

12 aprilie 2017

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul: Valeriu Doagă

Judecătorii : Tamara Chișca-Doneva, Ala Cobăneanu,
Maria Ghervas, Iurie Bejenaru

examinând recursul declarat de către Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău împotriva Societății cu răspundere limitată „Sanvitcom” cu privire la încasarea sumei, rezilierea contractului de locațiune cu obligarea eliberării încăperilor date în locațiune,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 16 noiembrie 2016, prin care a fost respins apelul declarat de către Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău și menținută hotărârea Judecătoria Botanica, mun. Chișinău din 29 aprilie 2016, prin care acțiunea a fost respinsă ca fiind neîntemeiată,

c o n s t a t ă :

La data de 20 ianuarie 2015, Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău a depus o cerere de chemare în judecată împotriva Societății cu răspundere limitată „Sanvitcom” cu privire la încasarea sumei, rezilierea contractului de locațiune cu obligarea eliberării încăperilor date în locațiune.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, în baza deciziilor Consiliului mun. Chișinău nr. 4/21-2 din 19 decembrie 2003, nr. 4/21-3 din 19 decembrie 2003, nr. 1/1 din 28 februarie 2008, Direcția generală transport public și căi de comunicații a semnat contracte de locațiune cu SRL „Sanvitcom” privind darea în locațiune pentru folosirea încăperilor cu suprafață de 33,5 m.p. din pasajul subteran din bd. Decebal 59/1, încăperilor cu suprafață de 18 m.p. din pasajul subteran din șos. Hîncești 143/1 și încăperilor cu suprafață de 10 m.p. din pasajul subteran din soș. Muncești 800.

Menționează că, în baza actului de verificare a suprafeței din 03 septembrie 2014, efectuat de Inspekția Financiară, s-a constatat utilizarea surplusului de suprafață, spații și încăperi neincluse în contractul de locațiune, cu suprafață de 33,5 m.p. din pasajul subteran din bd. Decebal 59/1, fiind constatat - 79,24 m.p.,

fiind astfel diminuată neîntemeiat plata chiriei și prejudiciat bugetul municipal cu suma de 101 218, 97 lei.

Indică că, conform prescripției Inspecției Financiare din 30 septembrie 2014, Direcția generală transport public și căi de comunicații a fost obligată ca pînă la data de 30 octombrie 2014, să întreprindă măsurile necesare privind restituirea integrală a prejudiciului cauzat la bugetul de stat, cu obligarea SRL „Sanvitcom” de a achita suma de 101 218, 97 lei pentru surplusul spațiului utilizat.

Mai indică că, la data de 27 octombrie 2014 în adresa SRL „Sanvitcom” a fost expediată o somație privind achitarea sumelor sus indicate, însă în răspunsul primit, pîrîta și-a manifestat dezacordul.

Prin urmare, solicită Direcția generală transport public și căi de comunicații a Consiliului mun. Chișinău încasarea datoriei din contul pîrîtei SRL „Sanvitcom” în sumă de 101 218, 97 lei.

Prin încheierea Judecătoriei Botanica mun. Chișinău din 26 ianuarie 2015 s-a dispus de a admite cererea de asigurare a acțiunii și s-a aplicat sechestrul pe toate conturile bancare, bunurile mobile și imobile ce aparțin SRL „Sanvitcom” în limita valorii acțiunii, în sumă de 101 218,97 lei.

Ulterior, la data de 17 martie 2015 Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului mun. Chișinău a depus o cerere de completare a cerințelor, prin care a solicitat repararea prejudiciului material în sumă de 101 218,97 lei, rezilierea contractului de arendă nr. 12/1 din 18 martie 2004, obligarea eliberării încăperii date în locațiune și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea Judecătoriei Botanica mun. Chișinău din 29 aprilie 2016 acțiunea Direcției generale transport public și căi de comunicație a consiliului municipal Chișinău împotriva SRL „Sanvitcom” cu privire la repararea prejudiciului material, rezilierea contractului de locațiune cu obligarea eliberării încăperilor date în locațiune a fost respinsă ca fiind neîntemeiată. A fost anulată măsura de asigurare dispusă prin încheierea Judecătoriei Botanica mun. Chișinău din 26 ianuarie 2015, cu privire la aplicarea sechestrului pe toate conturile bancare, bunurile mobile și imobile ce aparțin SRL „Sanvitcom” în limita valorii acțiunii în sumă de 101 218,98 lei.

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului mun. Chișinău, la data de 23 mai 2016 a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Botanica mun. Chișinău din 29 aprilie 2016, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 16 noiembrie 2016 a fost respins apelul declarat de către Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului mun. Chișinău și a fost menținută hotărârea primei instanțe.

La data de 31 ianuarie 2017, Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului mun. Chișinău a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, cerând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

Recurentul, în motivarea recursului a indicat că, nu este de acord cu decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe deoarece instanțele au interpretat în

mod eronat legea, nu au dat o apreciere convenită probelor administrate în cauză, ceea ce a dus la emiterea unei decizii ilegale.

Astfel, prima instanță cât și instanța de apel au determinat incorect obiectul probațiunii, adică circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii, care trebuie determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la temeiul pretențiilor și obiecțiilor părților, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

Determinarea incorectă a obiectului probațiunii poate fi condiționată de faptul că instanța atribuie importanță juridică circumstanțelor care nu au nici o valoare pentru soluționarea corectă a pricinii și viceversa, când instanța nu pune în discuție circumstanțele importante pentru soluționarea justă a pricinii.

Astfel, consideră că instanța de apel neîntemeiat a respins acțiunea, deoarece intimatul se folosește de o suprafață de spațiu mult mai mare decât dat în chirie, fapt confirmat și prin actul Inspecției Financiare din 26 septembrie 2014.

La fel, menționează că intimatul nu și-a onorat pînă în prezent obligațiunile contractuale de plată a chiriei, fapt ce i-a determinat să solicite rezilierea contractului. Conform Regulamentului gestionării clădirilor, construcțiilor și încăperilor cu altă destinație decât cea locativ-proprietate municipală, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 4/11 din 26 septembrie 2003. Pct. 5-1 prevede că modificările referitoare la cuantumul chiriei, majorării suprafeței și destinației încăperilor se operează prin decizia Consiliului mun. Chișinău, întocmindu-se procesul-verbal semnat de ambele părți. Conform pct. 5.5, proprietarul poate să ceară rezilierea anticipată a contractului, în cazurile în care locatarul: nu achită chiria pe parcursul a trei luni de la data expirării termenului de plată, dacă contractul nu prevede altfel.

La data de 21 martie 2017, SRL „Sanvitcom” a depus referință prin care a solicitat respingerea recursului Direcției generale transport public și căi de comunicații și menținerea deciziei instanței de apel și hotărîrii primei instanțe pe care le consideră întemeiate și legale.

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

Din actele pricinii nu rezultă data recepționării de către părți a deciziei motivate a Curții de Apel Chișinău din 16 noiembrie 2016, și prin urmare instanța de recurs consideră recursul declarat de către Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului mun. Chișinău la 31 ianuarie 2017 depus în termenul prevăzut de lege.

În conformitate cu art. 441 Cod de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) Codul de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărîrii atacate, fără a administra noi dovezi.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea deciziei instanței de apel și restituirea pricinii spre rejudecare în instanța de apel din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită pricina spre rejudecare în instanța de apel în toate cazurile în care eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

Pe parcursul judecării pricinii s-a stabilit că prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 4/21-2 din 19 decembrie 2003 „Cu privire la darea în arendă a unor încăperi din pasajul subteran din bd. Decebal, 59/1 s-a dispus darea în arendă SRL „Sanvitcom”, fără drept de privatizare, până la 01 septembrie 2008, a încăperilor cu suprafața de 58 m.p. din pasajul pietonal subteran din bd. Decebal 59/1, și anume, pentru amplasarea unor magazine după executarea lucrărilor de reconstrucție coordonate cu Direcția arhitectură și urbanism.

Conform contractului de locațiune nr. 12/1 din 18 martie 2004, încheiat între Direcția generală transport public și căi de comunicații a mun. Chișinău și SRL „Sanvitcom”, prima a transmis ultimului în posesiune și folosință temporară bunurile imobiliare cu o suprafață totală de 20 m.p., bun situat pe adresa: mun. Chișinău, bd. Decebal 59/1 (f.d.54-55).

Ulterior, între părți a fost determinat cuantumul arendei anuale pentru folosință temporară a bunului situat pe adresa: mun. Chișinău, bd. Decebal 59/1 conform deciziei Consiliului mun. Chișinău nr.4/21-2 din 19 decembrie 2003, și anume, începând cu 01 martie 2008 pentru suprafața de 14,1 m.p., pentru perioada 01 ianuarie 2009 – 01 iulie 2009 pentru suprafața de 26,6 m.p., pentru perioada 01 iulie 2009 – 01 ianuarie 2010 pentru suprafața de 26,6 m.p., începând cu 01 ianuarie 2012 și ulterior cu 01 ianuarie 2014 pentru suprafața de 33,5 m.p. (f.d. 32, 33, 27).

Conform actului Inspecției Financiare pe lângă Ministerul Finanțelor din 26 septembrie 2014 SRL „Sanvitcom” are un surplus de suprafețe în pasajul subteran aflat pe adresa bd. Decebal 59/1, calculul minim al chiriei anuale fiind întocmit pentru suprafața de 33,5 m.p., iar conform actelor de verificare, planul de amplasare a gheretelor, suprafața arendată constituie 79,24 m.p., astfel prejudiciul cauzat bugetului municipal în perioada inspectată în urma diferenței de suprafețe neincluse în calculul minim al chiriei anuale constituia suma de 101,1 mii lei.

Potrivit actului de verificare întocmit de comisia Inspecției Financiare pe lângă Ministerul Finanțelor din 03 septembrie 2014 s-a constatat de ultima că, în urma verificării la data de 03 septembrie 2014, suprafața folosită în arendă (locațiune) cu plată, de către SRL „Sanvitcom” constituie 79,24 m.p. (f.d. 19).

Potrivit prescripției din 30 septembrie 2014 întocmite de Inspecția Financiară pe lângă Ministerul Finanțelor, ultima a solicitat Direcției generale transport public și căi de comunicație examinarea rezultatelor inspectării și întreprinderii măsurilor eficiente pentru înlăturarea încălcărilor constatate și prevenirea acestora pe viitor. Totodată, Inspecția a solicitat și restituirea integrală a prejudiciului cauzat bugetului municipal în sumă de 3979, 8 mii lei (f.d.18).

Înaintând acțiunea în judecată împotriva SRL „Sanvitcom”, Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului mun. Chișinău a solicitat repararea prejudiciului material în sumă de 101218,97 lei, cauzat prin utilizarea neautorizată cu titlu de locațiune a unui spațiu care excede condițiile contractului bilateral, rezilierea contractului de arendă nr. 12/1 din 18 martie 2004 și obligarea SRL „Sanvitcom” să elibereze încăperile date în locațiune.

Judecând pricina în fond, prima instanță a ajuns la concluzia respingerii acțiunii Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului mun. Chișinău ca fiind neîntemeiată (f.d.140-146).

În susținerea poziției de respingere a acțiunii, instanța de fond a concluzionat că instanța de judecată nu are competența de a efectua recalculul, deoarece în cadrul examinării pricinii nu a fost probat prejudiciul cauzat reclamatului prin prisma faptelor stabilite și anume prin faptul că surplusul de spațiu folosit pe adresa mun. Chișinău, bd, Decebal 59/1 de către SRL „Sanvitcom” de fapt constituia 34m.p., metraj care urma a fi aplicat la recalculul prezentat de reclamant.

Totodată, prima instanță a reținut că este neîntemeiată și pretenția reclamantului cu privire la rezilierea contractului de locațiune nr. 12/1 din 18 martie 2004, cu obligarea pârteii de a elibera încăperile date în locațiune, deoarece fondul cererii de chemare în judecată constituie repararea prejudiciului cauzat prin prisma art. 1398 Codul civil, iar suma solicitată constituie un prejudiciu, dar nu plată a chiriei. Mai mult, prin prisma prevederilor contractuale, reclamantul nu a indicat careva temei de reziliere a contractului și în consecință obligarea pârteii de a elibera încăperilor date în locațiune.

Curtea de Apel Chișinău, respingând apelul declarat de către Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului mun. Chișinău a ajuns la concluzia temeiniciei hotărârii primei instanțe menținând-o ca întemeiată.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că instanța de apel, adoptînd soluția la caz, nu s-a pronunțat asupra tuturor argumentelor invocate de apelant în cererea de apel, neelucidând în așa mod toate circumstanțele pricinii.

În conformitate cu art. 373 alin.(1), (2) și (5) CPC, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță.

În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea pricinii, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Reieșind din cererea de chemare în judecată și din pretențiile invocate de reclamant, instanța de recurs reține că obiectul cauzei din speță constituie repararea prejudiciului material în sumă de 101.218,97 lei, rezilierea contractului de locațiune cu obligarea eliberării încăperilor date în locațiune.

Însă, din cuprinsul deciziei de apel contestate, rezultă că instanța de apel a respins apelul declarat, menținînd hotărîrea primei instanțe, argumentându-și soluția doar prin dezbateră pretenției cu privire la repararea prejudiciului material. Or, Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului mun. Chișinău atît în cererea de chemare în judecată cît și în cererea de apel a solicitat și rezilierea contractului de locațiune cu obligarea eliberării încăperilor date în locațiune, argument pe care instanța de apel l-a ignorat.

În această ordine de idei este cert că omiterea aspectului menționat de către instanța de apel, și anume obligativitatea instanței de a se pronunța asupra tuturor motivelor invocate în apel, direct indică la examinarea superficială a apelului, fără a fi supusă controlului temeinicia și corectitudinea soluției date de prima instanță prin prisma prevederilor legale, aplicabile cazului.

În speță, prezintă relevanță și faptul că folosirea criteriilor pentru determinarea corectă a naturii juridice a litigiului dat, reieșind din specificul acestui, presupune prin sine lămurirea completă și pe bază de dovezi certe a situației de fapt și de drept, care, este diferită de la caz la caz.

Iar, în sensul art. 6 alin. (1) al Convenției, noțiunea de proces echitabil impune ca instanța de judecată să nu-și motiveze doar sumar hotărârea sa, ci să examineze efectiv problemele esențiale care-i sunt supuse aprecierii și să nu se mulțumească de a proba pur și simplu concluziile uneia dintre părți.

Sub aspectul celor relatate se constată că soluția instanței de apel nu conține o argumentare clară din care să rezulte procesul deliberării și adoptării soluției la care s-a ajuns, astfel instanța de recurs fiind în imposibilitatea să exercite controlul judiciar asupra unei asemenea soluții și să verifice temeinicia și legalitatea hotărârii atacate cu privire la oricare dintre motivele prevăzute de lege.

Distinct de cele mai sus arătate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că decizia instanței de apel urmează a fi casată cu remiterea pricinii spre rejudecare în instanța de apel.

La judecarea pricinii, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate, creând condiții obiective și reale participanților la proces și judecând pricina, să emită o hotărâre întemeiată și legală.

În conformitate cu art. 445 al. (1) lit. c) Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de către Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău.

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 16 noiembrie 2016, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău împotriva Societății cu răspundere limitată „Sanvitcom” cu privire la încasarea sumei, rezilierea contractului de locațiune cu obligarea eliberării încăperilor date în locațiune, cu restituirea pricinii spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței, judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva

Ala Cobăneanu

Maria Ghervas

Iurie Bejenaru