

prima instanță: V. Hadîrca
(Judecătoria Buiucani, mun. Chișinău)
instanța de apel: N. Budăi, V. Efros, I. Muruianu
(Curtea de Apel Chișinău)

dosarul nr.2rac-269/17

ÎNCHEIERE

19 iulie 2017

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecătorul: Svetlana Filincova

Judecătorii : Maria Ghervas, Iurie Bejenaru

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de către Societatea cu răspundere limitată „Inima Codrului”,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Societății cu răspundere limitată „Inima Codrului” împotriva Preturii Buiucani, mun. Chișinău cu privire la obligarea efectuării modificărilor în acordul adițional și încasarea plății taxei de stat,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 23 martie 2017, prin care a fost respins apelul declarat de către Societatea cu răspundere limitată „Inima Codrului” și menținută hotărârea Judecătoriai Buiucani, mun. Chișinău din 09 decembrie 2016, prin care acțiunea a fost respinsă,

c o n s t a ț ă:

La data de 09 noiembrie 2016, SRL „Inima Codrului” a depus o cerere de chemare în judecată împotriva Preturii Buiucani, mun. Chișinău privind obligarea efectuării modificărilor în acordul adițional și încasarea plății taxei de stat.

În motivarea acțiunii a indicat că, la data de 12 martie 2014, Pretura Buiucani, mun. Chișinău și SRL „Inima Codrului” au încheiat contractul de sublocațiune nr.2/14/003/6 prin care Pretura s-a obligat să transmită SRL „Inima Codrului”, în chirie, încăperile nr. 5a, 13, 14, 14a, 15,16, 17, 18, 19, 20, 32 etajul I, parter, pentru amplasarea unei cafenele, iar SRL „Inima Codrului” s-a obligat să efectueze, pe cont propriu, reparația capitală a bunurilor închiriate.

Menționează că, după finisarea reparației capitale, la data de 13 octombrie 2014, Pretura Buiucani, mun. Chișinău și SRL „Inima Codrului” au semnat la contractul de sublocațiune nr.2/14/003/6 din 12 martie 2014 un Acord adițional prin care sublocatarul, începînd cu 13 octombrie 2014, va achita plata de chirie redusă, în mărime de 50% din chiria anuală, stabilită conform capitolului IV din contract, pînă la stingerea sumei cheltuite pentru efectuarea lucrărilor de reparație capitală în valoare de 509852,62 lei, calculată prin procesul-verbal de recepție a lucrărilor executate.

Afirmă că, la momentul semnării contractului și acordului adițional, persoana responsabilă din cadrul Preturii Buiucani, mun. Chișinău, nu a informat administrația SRL „Inima Codrului” despre faptul că încăperile închiriate pentru cantină nu sunt conectate la rețelele de gaze naturale, mai mult ca atât, i s-a spus și i s-a asigurat că cantina a funcționat anterior și poate funcționa și în continuare, de la buteliile pentru aragaz, adică nu există posibilitatea de a conecta încăperile la rețelele de gaze naturale și astfel pot fi folosite butelie.

Relevă că, la data de 31 martie 2016 reclamantul a depus un demers către Pretura Buiucani prin care a solicitat eliberarea unui acord în scris cu privire la permisiunea de a conecta cantina din incinta Preturii la rețelele de gaze naturale, deoarece la data predării de către locator a bunului în chirie, administrația SRL „Inima Codrului” nu a fost înștiințată despre faptul că cantina nu este conectată la rețelele de gaze naturale, totodată a indicat că suma totală achitată pentru proiect și conectare la rețelele de gaze naturale va constitui 33000 lei, care urmează a fi inclusă la suma totală pentru reparația capitală a cantinei și recalculată în contul chiriei a încăperilor.

Invocă că, la 08 aprilie 2016 administrația SRL „Inima Codrului” a primit avizul pozitiv al Preturii sect. Buiucani, mun. Chișinău, tot la 08 aprilie 2016, a depus o cerere în cancelaria Preturii prin care a solicitat să efectueze modificări necesare în acordul adițional din 22 mai 2015, însă a primit refuz să includă suma de 35352,15 lei în contul chiriei potrivit contractului și acordului adițional. La 05 octombrie 2016 a depus la Pretura Buiucani, mun. Chișinău o somație prin care, repetat, a solicitat efectuarea modificărilor necesare în acordul adițional din 13 octombrie 2014, cu includerea sumei de 35352,15 lei în contul chiriei încăperilor. La data de 27 octombrie 2016 a primit iar un răspuns prin care, repetat, s-a refuzat includerea sumei de 35352,15 lei în contul chiriei încăperilor.

Consideră că, prevederile legislației în vigoare obligă locatorul să includă cheltuielile suportate de locatar în contul chiriei, mai mult ca atât, există avizul pozitiv al Preturii din data de 08 aprilie 2016, fără obiecții, condiții pentru conectarea cantinei la rețelele de gaze naturale și includerea cheltuielilor în contul chiriei încăperilor, prin urmare, Pretura Buiucani, mun. Chișinău și-a asumat obligația de a accepta cele invocate de administrația SRL „Inima Codrului” în demersul din data de 31 martie 2016.

Solicită SRL „Inima Codrului” obligarea Preturii Buiucani, mun. Chișinău să efectueze modificările necesare în acordul adițional din 13 octombrie 2014 anexat la contractul de locațiune nr. 2/14/003/6 din 12 martie 2014 cu includerea sumei de 35352,15 lei în contul chiriei încăperilor, obligațiune asumată prin contractul din 12 martie 2014 și prin scrisoarea nr. 118/16 din 08 aprilie 2016, precum și încasarea din contul Preturii Buiucani, mun. Chișinău în beneficiul SRL „Inima Codrului” a sumei de 1061 lei.

Prin hotărârea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 09 decembrie 2016, acțiunea a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

La data de 12 decembrie 2016, SRL „Inima Codrului” a declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, cerând admiterea apelului, casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 23 martie 2017 a fost respins apelul declarat de către SRL „Inima Codrului” și a fost menținută hotărârea primei instanțe.

În susținerea concluziei sale, instanța de apel a stabilit că, SRL „Inima Codrului” a solicitat Preturii Buiucani, mun. Chișinău în termenul stabilit de lege, să efectueze modificările necesare în acordul adițional anexat la contractul de locațiune nr.2/14/003/6 din 12 martie 2014, iar prin răspunsul nr.342/16 din 03 octombrie 2016, Pretura Buiucani, mun. Chișinău în persoana pretorului, a adus la cunoștință administratorului SRL „Inima Codrului”, Străisteanu Gheorghe, faptul că cheltuielile în sumă de 35352,15 lei, ultima le-a suportat pentru executarea unor lucrări strict necesare pentru desfășurarea activității cantinei, și nicidecum acestea nu pot fi considerate cheltuieli necesare pentru îmbunătățirea bunului închiriat sau înlăturarea vreunui viciu de care să fie afectat bunul închiriat (f.d.21), precum că, la încheierea contractului de sublocațiune nr.2/14/003/6 din 12 martie 2014, părțile contractuale au convenit de a reduce chiria calculată cu cuantumul cheltuielilor suportate pentru reparația capitală a încăperii transmise în sublocațiune, având în vedere condițiile prevăzute de art.879 din Codul civil adică, suma chiriei a fost redusă cu suma cheltuielilor suportate pentru reparația capitală a încăperilor transmise în chirie pentru amplasarea cantinei, având în vedere faptul, că încăperile respective erau afectate de viciu privind starea tehnică și sanitară a acestor încăperi.

Totodată, instanța de apel a reținut că potrivit pct.2.2.8 a contractului de sublocațiune nr.2/14/003/6 din 12 martie 2014, sublocatarul și-a asumat obligațiunea de a efectua lucrări de reparație curentă și capitală pe cont propriu.

Deci, în opinia instanței de apel, este lipsită de relevanță afirmația din apel privind obligarea efectuării modificărilor în acord adițional din 13 octombrie 2014 anexat la contractul de locațiune nr.2/14/003/6 din 12 martie 2014, cu includerea sumei de 35352,15 lei în contul chiriei încăperilor, or, potrivit materialelor cauzei, apelanta-reclamantă SRL „Inima Codrului” și-a asumat obligațiunea de a efectua lucrări de reparație curentă și capitală pe cont propriu în încăperile din str. Mihai Viteazul 2, mun. Chișinău.

Mai mult ca atât, instanța de apel a relevat că, în baza clauzelor contractuale, se atestă că, SRL „Inima Codrului” a fost scutită de plata de chirie, pe perioada executării lucrărilor de reparație capitală, ceea ce denotă evident că ultima a cunoscut situația reală a încăperilor luate în sublocațiune.

În așa mod, Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău a conchis că, între părți s-a convenit dreptul de a plăti o chirie redusă până când viciul va fi remediat, or, în conformitate cu prevederile art.881 Codul civil, dacă, la momentul încheierii contractului de locațiune, știa despre viciul bunului și nu a formulat pretenții în legătură cu acest fapt, locatarul nu va beneficia de drepturile prevăzute la art.879, iar la etapa efectuării lucrărilor de reparație capitală și nici imediat după, nu a fost invocat vreun viciu, astfel, până la data conectării la rețelele de gaze naturale, reclamanta a activat, ceea ce presupune cunoașterea despre aceste neclarități/incomodități.

În circumstanțele expuse, instanța de apel a ajuns la concluzia temeiniciei concluziei primei instanțe.

La data de 20 mai 2017, SRL „Inima Codrului” a declarat recurs, împotriva deciziei instanței de apel, cerând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel cu restituirea pricinii spre rejudecare în instanța de apel.

Recurentul, SRL „Inima Codrului”, în motivarea recursului a indicat că nu este de acord cu decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, deoarece au fost emise contrar tuturor prevederilor legislației naționale și internaționale.

Mai mult, instanțele de judecată nu au aplicat legea care trebuia să fie aplicată, au aplicat eronat normele de drept material și procedural, nu au constatat și elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea pricinii în apel, nu au fost dovedite circumstanțele considerate ca fiind stabilite, adoptând în final o hotărâre nemotivată.

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

Instanța de recurs, consideră că cererea de recurs declarată de SRL „Inima Codrului” este depusă în termenul prevăzut de lege, deoarece decizia Curții de Apel Chișinău este emisă la 23 martie 2017, iar recursul este depus la 20 mai 2017.

Examinând temeiurile recursului declarat în raport cu materialele pricinii civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este inadmisibil din următoarele considerente.

În conformitate cu 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).

În conformitate cu art. 432 CPC, alin. (2), (3) și (4), se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată; a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată; a interpretat în mod eronat legea; a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului. Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care pricina a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei; pricina a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată; în judecarea pricinii au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului; instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces; în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată. 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.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către SRL „Inima Codrului” nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Astfel, argumentele invocate în recursul declarat se axează asupra fondului cauzei, referindu-se la dezacordul recurentului cu soluția pronunțată de către instanța de apel și nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor

de drept material sau de drept procedural, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Or, invocarea de către recurent a faptului că instanțele de judecată la examinarea pricinii date au încălcat normele de drept procedural, nu au constatat și elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea pricinii în apel, nu au fost dovedite circumstanțele considerate ca fiind stabilite, este pur declarativă și nu constituie temei de declarare a recursului.

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

În acest sens, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a relevat în jurisprudența sa constantă, rezultând din prevederile art. 6 § 1 al Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, că nu se impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes (cauza Rebai și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995).

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ține să mai menționeze că potrivit jurisprudenței CEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Asito vs Republica Moldova, 10 iulie 2010, Meyer vs Germania, 22 martie 2016), însă motivele recursului, invocare în speță sunt similare celor invocate în cadrul judecării pricinii, care au fost apreciate corespunzător.

Astfel, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de către SRL „Inima Codrului” ca fiind inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 269-270, 431 alin. (2), 433 lit. a) și 440 alin. (1) Codul de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

d i s p u n e:

Recursul declarat de către Societatea cu răspundere limitată „Inima Codrului” se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul:

Svetlana Filincova

Judecătorii:

Maria Ghervas

Iurie Bejenaru