

Republica Moldova
Curtea Supremă de Justiție

D E C I Z I E

09 octombrie 2013

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii:

Valeriu Doagă
Nicolae Clima, Elena Covalenco,
Ion Corolevschi, Iuliana Oprea

judecând recursul declarat de ÎI „Elena-M”, în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată a ÎS „Gărilor și Stațiile Auto” către ÎI „Elena-M”, intervenienți accesorii Primăria or. Orhei și OCT Orhei, privind încasarea forțată a plății de chirie și cererea reconvențională a ÎI „Elena-M” împotriva ÎS „Gărilor și Stațiile Auto” privind nulitatea relativă a contractului de locațiune împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 14 martie 2013,

C O N S T A T Ă :

La 27.01.2009 ÎS „Gărilor și Stațiile Auto” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către ÎI „Elena-M”, privind încasarea forțată a plății de chirie.

În motivarea acțiunii a indicat reclamanta că, în temeiul contractului de locațiune nr.251 din 16.04.2007 încheiat cu pîrîta ÎI „Elena-M”, a transmis ultimei în locațiune terenul cu suprafața de 23,8 m.p. din teritoriul gestionat de filiala Orhei a ÎS „Gărilor și Stațiile Auto”. Indică reclamanta că, potrivit pct. 2.3 din contract, pentru perioada valabilității acestuia, 01.01.2007-31.12.2008 pîrîta urma să achite plata de chirie în mărime de 6 432,23 lei. Susține că, în pofida pretențiilor înaintate, pîrîta nu și-a onorat obligațiunile contractuale, acumulînd datorii la plata chiriei în mărimea sus-enunțată.

Solicită ÎS „Gărilor și Stațiile Auto” încasarea forțată din contul ÎI „Elena-M” a plății chiriei în mărime de 6 432,23 lei și a cheltuielilor de judecată și evacuarea forțată a ÎI „Elena-M” de pe teritoriul ÎS „Gărilor și Stațiile Auto” filiala Orhei;

Ulterior, prin cererea de concretizare a cerințelor, ÎS „Gărilor și Stațiile Auto” a mai solicitat și încasarea din contul ÎI „Elena-M” a despăgubirilor cu titlu de venit ratat în sumă de 16 105,63 lei, cheltuielilor de judecată în sumă de 661,20 lei și taxei de stat în sumă de 270 lei.

ÎI „Elena-M” a depus cerere reconvențională către ÎS „Gărilor și Stațiile Auto” prin care a solicitat declararea nulității relative a contractului de locațiune nr. 251 din 16.04.2007, încheiat între ÎS „Gărilor și Stațiile Auto” și ÎI „Elena-M”; obligarea ÎS „Gărilor și Stațiile Auto” de a transmite ÎI „Elena-M” în folosință terenul cu suprafața de 23,8 m.p. pe durata termenului de legalizare a construcției; compensarea cheltuielilor de judecare a pricinii prin încasarea contul ÎS „Gărilor și Stațiile Auto” a sumei de 1 015 lei.

În motivare cererii reconvenționale, ÎI „Elena-M” a indicat că activează în calitate de agent economic pe teritoriul ÎS „Gărilor și Stațiile Auto” filiala Orhei. La

11 februarie 2002 a fost autorizată construcția provizorie cu destinație comercială pe un termen de 15 ani pe terenul cu suprafața de 23,8 m.p, care este o construcție capitală, dispune de fundament la sol și a fost recepționată în temeiul procesului-verbal de recepție finală nr.9 din 03.06.2005. Astfel, fiind înregistrată cu dreptul de proprietate după ÎI „Elena-M”, consideră că cerința reclamantei privind achitarea chiriei este neîntemeiată.

Mai indică reclamanta cererii reconvenționale că, pînă la înregistrarea dreptului de proprietate asupra construcției în litigiu și încheierea contractului de locațiune nr.251 din 16.04.2007, a achitat plata de chirie Primăriei or. Orhei. Ulterior, la insistența reclamantei ÎS „Gările și Stațiile Auto”, la 16 aprilie 2007 a fost încheiat contractul de locațiune a terenului cu suprafața de 23,8 m.p., deși la acel moment construcția în litigiu, care este amplasată pe terenul obiect al contractului nominalizat, îi aparține cu drept de proprietate.

În opinia ÎI „Elena-M”, în circumstanțele enunțate, contractul este viciat din considerentele dezacordului său vis-a-vis de stabilirea plății de chirie, însă fiind amenințată cu evacuarea de pe teritoriul menționat l-a semnat.

Consideră pîrîta că, formula calculării plății chiriei este una ilegală, dat fiindcă este aplicabilă pentru folosirea încăperilor, deși, în speță, obiect al contractului este terenul de pămînt, care se află în proprietatea statului, motiv pentru care califică neîntemeiată cerința privind achitarea chiriei în temeiul calcului nominalizat. Consideră că reclamanta nu a confirmat dreptul de proprietate sau de gestiune asupra terenului în litigiu.

Prin hotărîrea Judecătoriei Orhei din 26.10.2012, cerere de chemare în judecată depusă de ÎS „Gările și Stațiile Auto” către ÎI „Elena-M” privind încasarea forțată a plății de chirie a fost respinsă, iar cererea reconvențională depusă de ÎI „Elena-M” împotriva ÎS „Gările și Stațiile Auto” privind nulitatea relativă a contractului de locațiune nr.251 din 16.04.2007 a fost admisă parțial, cu anularea contractului de locațiune nr.251 din 16.04.2007, precum și încasarea cheltuielilor de judecată în sumă de 1 015 lei.

ÎS „Gările și Stațiile Auto” a declarat apel împotriva hotărîrii primei instanțe, solicitînd admiterea apelului, casarea hotărîrii Judecătoriei Orhei din 26.10.2012, cu emiterea unei noi hotărîri prin care acțiunea apelantei să fie admisă, iar cererea reconvențională depusă de ÎI „Elena-M” să fie respinsă.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 14 martie 2013, apelul declarat de ÎS „Gările și Stațiile Auto” a fost admis, casată parțial hotărîrea Judecătoriei Orhei din 26.10.2012 și pronunțată o nouă hotărîre prin care cererea de chemare în judecată depusă de ÎS „Gările și Stațiile Auto” către ÎI „Elena-M”, intervenienți accesorii Primăria or. Orhei și OCT Orhei, privind încasarea forțată a plății de chirie a fost admisă parțial, fiind dispusă încasarea din contul ÎI „Elena-M” în beneficiul ÎS „Gările și Stațiile Auto” datoria contractuală în mărime de 6 432,23 lei, venitul ratat în sumă de 16 105,63 lei și taxa de stat în mărime de 472,5 lei. În rest, cererea privind evacuarea ÎI „Elena-M” de pe teritoriul filialei Orhei a ÎS „Gările și Stațiile Auto” a fost respinsă. Cererea reconvențională a ÎI „Elena-M” împotriva ÎS „Gările și Stațiile Auto” privind nulitatea relativă a contractului de locațiune a fost respinsă. În rest, hotărîrea Judecătoriei Orhei din 26.10.2012, a fost menținută.

Pentru a hotărî astfel, instanța de apel a conchis că, în temeiul art. 875 CC, locatarul ÎI „Elena-M” nu și-a onorat obligațiunile contractuale ce țin de plata chiriei, care în sumă restantă constituie 6 432,23 lei. Totodată, a reținut faptul că, intimata nu a solicitat rezilierea contractului și nici nu a eliberat spațiul folosit în

locațiune, iar însăși faptul negocierii și semnării acordurilor adiționale la contractul de locațiune de către ÎI „Elena-M” denotă expres acceptarea tacită a plății chiriei în mărimea corespunzătoare.

La fel, instanța de apel a concluzionat, prin prisma art. 14 și 1398 CC, despre temeinicia cerinței de încasare a venitului ratat, menționând în acest sens, că terenul transmis în locațiune se află pe teritoriul gării auto, fapt care presupune un flux continuu de persoane, iar ca rezultat, locul nominalizat, din punct de vedere comercial, prezintă interes sporit din cauza utilității lui, inclusiv în scopuri antreprenoriale. Astfel, instanța a reținut că, acționând contrar prevederilor legii și în lipsa temeiurilor, ce ar exonera partea de răspundere civilă, intimata este obligată să repare prejudiciul cauzat apelantei pentru faptul împiedicării dispunerii de bunul în litigiu prin nerezilierea contractului și neeliberarea terenului aflat în locațiune.

Referitor la cererea reconvențională, instanța de apel a constatat legalitatea încheierii contractului de locațiune, lipsa viciului sau condiției de nulitate a acestuia, astfel fiind constatată lipsa temeiurilor de declarare a nulității acestui act juridic.

În acest sens, a menționat că, nulitatea relativă a actului juridic în litigiu, duce la restabilirea situației juridice a părților și a terților existentă la momentul încheierii actului, însă natura juridică a actului juridic nominalizat, implică excepții de la regula retroactivității, deoarece acest contract nu poate fi desființat decât pentru viitor, or, nu poate fi desființat pentru trecut, deoarece beneficiul folosinței este ireversibil și restituirea chiriei nu se justifică, deoarece aplicarea acestor efecte ar aduce la îmbogățirea fără justă cauză a locatarului. Concomitent, declararea nulității relative a acestui act juridic, produce ca efect desființarea lui, aducerea părților la poziția anterioară încheierii contractului, drept consecință duce inevitabil la evacuarea bunului locatarului de pe teritoriul locatorului.

Considerând ilegală decizia instanței de apel, la 08 mai 2013, ÎI „Elena-M” a contestat-o cu recurs, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 14 martie 2013 și menținerea hotărârii Judecătoriei Orhei din 26.10.2012.

În argumentarea recursului recurentul a invocat următoarele argumente: imobilul litigios a fost înstrăinat la 03.04.2009, moment din care nu mai este proprietar a acestui bun și de la data care nu mai poate purta răspundere în fața intimatului; instanța de apel face presupuneri referitor la fluxul continuu de persoane, însă neglijează faptul că la gara auto sunt încă 14 agenți economici cu același gen de activitate ca a recurente; intimatei îi aparține doar terenul cu suprafața de 31,1 m.p., nu și construcția; apelantul nu a solicitat în instanța de apel încasarea venitului ratat, aceasta fiind inițiativa instanței, prin ce a depășit cerințele apelului; nu este clar pentru ce perioadă se încasează venitul ratat, având în vedere că din 03.04.2009 nu mai este proprietară a bunului; instanța de apel a încasat plata chiriei pentru arenda imobilului dar nu a terenului.

ÎS „Gările și Stațiile Auto” a depus referință pe marginea recursului declarat de ÎI „Elena-M”, prin care a solicitat respingerea lui ca neîntemeiat.

Potrivit art. 440 alin. (2) CPC, recursul înaintat de ÎI „Elena-M” a fost considerat admisibil și transmis spre examinare într-un complet din 5 judecători.

Potrivit art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Judecând recursul declarat împotriva deciziei date în instanța de apel și verificând, în limitele invocate în recurs și a referinței depuse de intimat, legalitatea deciziei atacate, Colegiul conchide că recursul declarat este parțial întemeiat și urmează să fie admis, pornind de la următoarele.

În conformitate cu art. 445 alin (1) lit. b) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe, pronunțînd o nouă hotărîre.

La examinarea litigiului instanța de apel a interpretat eronat normele de drept material ca urmare a aprecierii greșite a circumstanțelor cauzei în partea încasării venitului ratat și în consecință a adoptat o hotărîre ilegală în această parte. Totodată, în speță sunt stabilite fapte suficiente pentru a da o soluție nouă de respingere a acțiunii în partea venitului ratat.

Potrivit materialelor cauzei, ÎS „Gările și Stațiile Auto” s-a adresat în judecată cu cerere de încasare de la ÎI „Elena-M” a restanței plății la chirie, rezultată din contractul de locațiune nr. nr.251 din 16.04.2007, precum și evacuarea forțată a ÎI „Elena-M” de pe teritoriul ÎS „Gările și Stațiile Auto” filiala Orhei. Ulterior, prin cererea de concretizare a cerințelor, ÎS „Gările și Stațiile Auto” a mai solicitat și încasarea din contul ÎI „Elena-M” a despăgubirilor cu titlu de venit ratat în sumă de 16 105,63 lei, cheltuielilor de judecată în sumă de 661,20 lei și taxei de stat în sumă de 270 lei.

ÎI „Elena-M” a depus cerere reconvențională către ÎS „Gările și Stațiile Auto” prin care a solicitat declararea nulității relative a contractului de locațiune nr. 251 din 16.04.2007; obligarea ÎS „Gările și Stațiile Auto” de a transmite ÎI „Elena-M” în folosință terenul cu suprafața de 23,8 m.p. pe durata termenului de legalizare a construcției; compensarea cheltuielilor de judecare a pricinii prin încasarea contul ÎS „Gările și Stațiile Auto” a sumei de 1 015 lei.

Prin hotărîrea Judecătoriei Orhei din 26.10.2012, cerere de chemare în judecată depusă de ÎS „Gările și Stațiile Auto” către ÎI „Elena-M” privind încasarea forțată a plății de chirie a fost respinsă, iar cererea reconvențională depusă de ÎI „Elena-M” împotriva ÎS „Gările și Stațiile Auto” privind nulitatea relativă a contractului de locațiune nr.251 din 16.04.2007 a fost admisă parțial, cu anularea contractului de locațiune nr.251 din 16.04.2007, precum și încasarea cheltuielilor de judecată în sumă de 1 015 lei.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 14 martie 2013, apelul declarat de ÎS „Gările și Stațiile Auto” a fost admis, casată parțial hotărîrea Judecătoriei Orhei din 26.10.2012 și pronunțată o nouă hotărîre prin care cererea de chemare în judecată depusă de ÎS „Gările și Stațiile Auto” către ÎI „Elena-M”, intervenienți accesorii Primăria or. Orhei și OCT Orhei, privind încasarea forțată a plății de chirie a fost admisă parțial, fiind dispusă încasarea din contul ÎI „Elena-M” în beneficiul ÎS „Gările și Stațiile Auto” datoria contractuală în mărime de 6 432,23 lei, venitul ratat în sumă de 16 105,63 lei și taxa de stat în mărime de 472,5 lei. În rest, cererea privind evacuarea ÎI „Elena-M” de pe teritoriul filialei Orhei a ÎS „Gările și Stațiile Auto” a fost respinsă. Cererea reconvențională a ÎI „Elena-M” împotriva ÎS „Gările și Stațiile Auto” privind nulitatea relativă a contractului de locațiune a fost respinsă. În rest, hotărîrea Judecătoriei Orhei din 26.10.2012, a fost menținută.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ consideră decizia instanței de apel ilegală în partea încasării venitului ratat, pornind de la următoarele.

Potrivit art. 610 alin. (1) CC, despăgubirea pe care o datorează debitorul pentru neexecutare cuprinde atât prejudiciul efectiv cauzat creditorului, cât și venitul ratat.

Aliniatul (2) prevede că, ratat se consideră venitul care ar fi fost posibil în condițiile unui comportament normal din partea autorului prejudiciului în împrejurări normale.

Analizând împrejurările speței prin prisma prevederilor legale enunțate, Colegiul constată că instanța de apel eronatată a admis cerința de încasare a venitului ratat. Or, ÎS „Gările și Stațiile Auto” nu a probat acest venit, precum și nu a demonstrat cum l-a ratat.

În acest sens, Colegiul reține că bază a relațiilor între ÎS „Gările și Stațiile Auto” și ÎI „Elena-M” este contractul de locațiune nr. 251 din 16.04.2007. Potrivit pct. 1.2, termenului contractului a fost de la 01.01.2007 până la 31.12.2008. În această perioadă, locatarul a fost ținut să achite plata chiriei negociate.

În același timp, solicitând încasarea venitului ratat în mărime de 16 105,63 lei, ÎS „Gările și Stațiile Auto” au invocat survenirea acestuia ca urmare a refuzului intenționat a ÎI „Elena-M” de a prelungi valabilitatea contractului de locațiune pe perioada 2009-2012, anexînd în acest sens și calculul (f.d. 121-127). Instanța de apel a preluat aceste argumente, menționînd că, prin prisma art. 14 și 1398 CC, terenul transmis în locațiune se află pe teritoriul gării auto, fapt care presupune un flux continuu de persoane, iar ca rezultat, locul nominalizat, din punct de vedere comercial, prezintă interes sporit din cauza utilității lui, inclusiv în scopuri antreprenoriale.

Colegiul consideră eronată această concluzie, pornind de la următoarele.

În primul rînd, norma de drept prevăzută la art. 1398 CC, reglementează temeiurile și condițiile generale ale răspunderii delictuale. Or, în situația din speță, relațiile între părțile litigioase au la baza contractul de locațiune și, prin urmare, poate fi antrenată doar răspunderea contractuală, cea delictuală fiind exclusă.

Într-al doilea rînd, instanța de apel a dispus încasarea venitului ratat, fără a argumenta mărimea acestuia, precum și perioada pentru care s-a încasat.

Totodată, menționînd că venitul încasat este unul ratat ca urmare a faptului împiedicării dispunerii de bunul în litigiu prin nerezilierea contractului și neeliberarea terenului aflat în locațiune, instanța de apel nu a verificat existența vinovăției ÎI „Elena-M”. Mai mult ca atât, nici nu a fost probată propunerea sau intenția intimatului de a rezilia contractul sau de a elibera terenul.

În același timp, determinat eset și faptul că, ÎI „Elena-M” din 06.04.2009 nici nu mai este proprietara bunului imobil amplasat pe terenul litigios. Or, după 4 luni de la expirarea termenului contractului de locațiune, aceasta a înstrăinat bunul imobil ce-i aparținea cu drept de proprietate, însă instanța de apel a încasat de la ea venitul ratat pentru o perioadă de pînă la 01.06.2012.

Prin urmare, Colegiul conchide că cerința de încasare a venitului ratat este neîntemeiată și lipsită de suport probator și, prin urmare, urmează a fi respinsă.

Cît privește alte argumente invocate de recurentă, instanța de recurs reține următoarele.

Afirmația cum că intimatei îi aparține doar terenul cu suprafața de 31,1 m.p., nu și construcția, nu constituie temei de casare a deciziei recurate. Or, ÎS „Gările și Stațiile Auto” nici nu pretinde la bunul imobil – construcție, amplasat pe terenul său, ci doar la folosirea, în temeiul contractului de locațiune nr. 251 din 16.04.2007, a terenului pe care este amplasat acest bun.

Nu poate fi reținută ca atare nici susținerea că recurenteii cum că apelantul nu a solicitat în instanța de apel încasarea venitului ratat, aceasta fiind inițiativa instanței, prin ce a depășit cerințele apelului.

Or, prin cererea de concretizare a acțiunii, ÎS „Gările și Stațiile Auto” a solicitat și încasarea venitului ratat, iar instanța de fond a respins integral acțiunea reclamantului pe cererea de bază. ÎS „Gările și Stațiile Auto” a atacat-o cu apel, solicitând casarea hotărârii instanței de fond și emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii sale, ceea ce cuprinde și cerința de încasare a venitului ratat.

Prin urmare, instanța de apel la examinarea cauzei în ordine de apel nu a depășit cerințele apelului.

Este critic apreciată și afirmația recurenteii cum că instanța de apel a încasat plata chiriei pentru arenda imobilului dar nu a terenului. Din analiza deciziei recurate, rezultă cu certitudine că plata chiriei restante a fost încasată pentru arenda terenului pe care este amplasat bunul recurenteii.

Prin urmare, Colegiul constată că instanța de apel la adoptarea deciziei a interpretat și aplicat eronat legea materială în partea admiterii cerinței de încasare a venitului ratat.

În această ordine de idei, instanța de recurs conchide că acțiunea reclamantului ÎS „Gările și Stațiile Auto” în partea venitului ratat este lipsită de suport probator și urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

Din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa parțial decizia Curții de Apel Chișinău din 14 martie 2013 în partea dispunerii încasării venitului ratat și de a adopta o hotărâre nouă de respingere a acțiunii în această parte. În rest, decizia instanței de apel urmează a fi menținută.

Ținând cont de cele expuse, în baza art. 445 alin. (1) lit. b) din Codul de procedură civilă al RM, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

D E C I D E:

Se admite recursul declarat de ÎI „Elena-M”.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 14 martie 2013 în partea dispunerii încasării venitului ratat de la ÎI „Elena-M” în beneficiul ÎS „Gările și Stațiile Auto” în mărime de 16 105,63 lei și se adoptă o hotărâre nouă prin care se respinge acțiunea în această parte.

În rest, decizia Curții de Apel Chișinău din 14 martie 2013 se menține.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței,
Judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Nicolae Clima

Elena Covalenco

Ion Corolevski

Iuliana Oprea