

DECIZIE

27 decembrie 2017

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Iulia Sîrcu
Ion Druță, Maria Ghervas
Dumitru Mardari, Mariana Pitic

examinând, fără înștiințarea participanților la proces, recursul declarat de Primăria orașului Vatra,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Dabija Eugeniu împotriva Primăriei orașului Vatra și Consiliului orășenesc Vatra cu privire la recunoașterea ilegală a refuzului la încheierea contractului de vânzare-cumpărare și acțiunea reconvențională a Primăriei orașului Vatra și Consiliului orășenesc Vatra împotriva lui Dabija Eugeniu cu privire la rezilierea contractului,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 14 martie 2017, prin care a fost admis apelul declarat de Primăria orașului Vatra, casată parțial hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 17 martie 2016 și pronunțată în această parte o hotărâre nouă de respingere a acțiunii inițiale, în rest, în partea respingerii acțiunii reconvenționale, hotărârea primei instanțe a fost menținută,

c o n s t a t ă

La 08 mai 2015, Dabija Eugeniu a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului orășenesc Vatra cu privire la obligarea de a încheia contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent cu numărul cadastral XXXXX situat în or. Vatra, str. Ștefan Vodă 92/1.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, potrivit procesului-verbal al rezultatelor licitației nr. 20 din 21 martie 2011, a devenit câștigătorul dreptului de arendă pe un termen de 15 ani a terenului cu numărul cadastral XXXXX și suprafața de 0,0592 ha, situat în or. Vatra, str. Ștefan Vodă 92/1, destinat pentru construcții. Prin decizia Consiliului orășenesc Vatra nr. 20 din 21 martie 2011 au fost aprobate rezultatele licitației, iar la 20 aprilie 2011 dânsul a încheiat cu Primăria or. Vatra contractul de locațiune a terenului prin licitație nr. 3. Ulterior, a obținut de la Primăria or. Vatra certificatul de urbanism și autorizația de construire a blocului administrativ.

Invocă Dabija Eugeniu că, în baza avizului tehnic ce atestă gradul de executare a construcției nr. 159-10-14 din 29 octombrie 2014, la 31 octombrie 2014 a înregistrat

în Registrul bunurilor imobile dreptul său de proprietate asupra construcției, cu atribuirea numărului cadastral XXXXX. La 09 martie 2015, s-a adresat către Primăria or. Vatra cu cererea nr. 73, solicitând privatizarea terenului aferent construcției ce-i aparține, însă prin răspunsul nr. 368 din 09 aprilie 2015, a fost informat că consiliul local i-a respins cererea, fără a fi specificate motivele refuzului.

Menționează reclamantul că la 24 aprilie 2015 s-a adresat cu cerere prealabilă către Primăria și Consiliul or. Vatra, cerând admiterea cererii sale de privatizare a terenului aferent construcției. Prin răspunsul nr. 407 din aceeași dată, Primăria or. Vatra i-a comunicat că, în conformitate cu legislația în vigoare, a elaborat proiectul de decizie referitor la vânzarea terenului aferent din str. Ștefan Vodă, 92/1, care a fost inclus de mai multe ori în ordinea de zi a Consiliului orășenesc Vatra, însă unii consilieri nemotivat, au refuzat să voteze acest proiect și respectiv, din acest considerent nu poate încheia contract de vânzare-cumpărare a terenului.

Consideră Dabija Eugeniu că Consiliul orășenesc Vatra neîntemeiat a refuzat vânzarea terenului aferent construcției ce-i aparține, deoarece art. 22 și 53 din Legea privind administrarea și deetizarea proprietății publice nr. 121 din 04 mai 2007 prevăd expres dreptul la privatizarea terenurilor aferente bunurilor private.

Pe parcursul examinării cauzei, reclamantul a depus cerere de modificare a obiectului acțiunii, în care a indicat în calitate de copârâtă - Primăria or. Vatra și a solicitat recunoașterea ilegală a refuzului la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent.

La 18 septembrie 2015, Primăria or. Vatra și Consiliul orășenesc Vatra au înaintat acțiune reconvențională împotriva lui Dabija Eugeniu cu privire la rezilierea contractului de locațiune nr. 3 din 20 aprilie 2011, încheiat între ultimul și Primăria or. Vatra, obiectul căruia a constituit terenul cu suprafața de 0,0592 ha situat în or. Vatra, str. Ștefan Vodă, 92/1, solicitând totodată și încasarea din contul lui Dabija Eugeniu în beneficiul Primăriei or. Vatra a datoriei în sumă de 4798,75 lei, penalității în sumă de 1394,26 lei și dobânzii de întârziere în sumă de 941,83 lei.

În motivarea acțiunii au indicat că începând cu anul 2013, Dabija Eugeniu nu a achitat plata pentru arenda terenului aferent, care potrivit contractului de arendă constituie 1745 lei anual, ce urma a fi transferată cu anticipație semestrial în mărime de 873 lei. Astfel, pârâtul a acumulat o datorie în sumă de 4798,75 lei pentru neachitarea plății pentru anii 2013 și 2014, precum și pentru 9 luni ale anului 2015. În asemenea circumstanțe, conform art. 906 alin. (1) lit. c) Cod civil, locatorul este în drept să solicite rezilierea contractului de arendă.

Susțin reclamantii că, potrivit pct. 5.1 din contractul nr. 3 din 20 aprilie 2011, în caz de încălcare a termenelor de achitare a plății pentru arendă, locatarul achită locatorului o penalitate în mărime de 0,2 % din plata semestrială, începând cu ziua imediat următoare datei scadenței.

Dat fiind faptul că, la 30 noiembrie 2015 Dabija Eugeniu a transferat la contul trezorerial al autorității administrației publice locale suma datoriei, penalității și dobânzii de întârziere în mărime totală de 5305 lei, la 02 februarie 2016 Primăria or. Vatra și Consiliul orășenesc Vatra au depus cerere de modificare a obiectului acțiunii, solicitând rezilierea contractului de arendă nr. 3 din 20 aprilie 2011 încheiat între Dabija Eugeniu și Primăria or. Vatra, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea Judecătoriai Buiucani mun. Chișinău din 17 martie 2016, acțiunea inițială a fost admisă, fiind recunoscut neîntemeiat refuzul Consiliului orășenesc Vatra și Primăriei or. Vatra de a încheia cu Dabija Eugeniu contract de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral XXXXX și suprafața de 0,0592 ha, situat în or. Vatra, str. Ștefan Vodă, 92/1, aferent construcției. Iar, acțiunea reconvențională a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 14 martie 2017, a fost admis apelul declarat de Primăria or. Vatra și casată hotărârea Judecătoriai Buiucani mun. Chișinău din 17 martie 2016 în partea admiterii acțiunii lui Dabija Eugeniu, cu pronunțarea în această parte a unei hotărâri noi de respingere a acțiunii. În rest, hotărârea primei instanțe a fost menținută.

La 17 iulie 2017, Primăria or. Vatra a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 14 martie 2017 și hotărârii Judecătoriai Buiucani mun. Chișinău din 17 martie 2016 în partea respingerii acțiunii reconvenționale, cu pronunțarea în această parte a unei hotărâri noi de admitere a acțiunii, în rest decizia instanței de apel să fie menținută.

În susținerea recursului, recurenta a invocat încălcarea normelor de drept material și procedural de către instanța de apel.

Afirmă Primăria or. Vatra că în decizia recurată, instanța de apel nu a indicat absolut nici o normă de drept pertinentă ce a servit drept temei pentru respingerea acțiunii reconvenționale, fapt ce contravine standardelor procedurale referitoare la conținutul actului judecătoresc.

Consideră recurenta că, prin achitarea integrală a datoriei la plata pentru arendă, precum și a penalității și dobânzii de întârziere, Dabija Eugeniu a recunoscut acțiunea reconvențională, fapt ce impune admiterea acesteia cu rezilierea contractului de arendă nr. 3 din 20 aprilie 2011. Astfel, deși instanțele ierarhic inferioare au constatat că Dabija Eugeniu nu și-a onorat obligațiile contractuale de plată a arendei pentru o perioadă de 18 luni - temei legal pentru rezilierea contractului, neîntemeiat au respins acțiunea.

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.

Materialele cauzei atestă că potrivit scrisorii de însoțire nr. 4484, copia deciziei Curții de Apel Chișinău din 14 martie 2017 redactată integral, a fost expediată în adresa Primăriei or. Vatra la 14 aprilie 2017 (f.d. 194) și a fost recepționată la 16 mai 2017, fapt confirmat prin mențiunea aplicată în colțul stâng al scrisorii de însoțire, (f.d. 201). Totodată, se reține că 16 iulie 2017 – data limită de declarare a recursului, este zi de duminică și în conformitate cu art. 112 alin. (2) CPC, dacă ultima zi a termenului este nelucrătoare, acesta expiră în următoarea zi lucrătoare, la caz 17 iulie 2017, zi de luni.

În circumstanțele relevate, recursul declarat de Primăria or. Vatra la 17 iulie 2017, se consideră a fi depus în termenul prevăzut de lege.

La 14 noiembrie 2017, în adresa lui Dabija Eugeniu a fost expediată copia recursului declarat de Primăria or. Vatra, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței.

Intimatul nu și-a valorificat dreptul respectiv și nu a depus referință.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 20 decembrie 2017, recursul declarat de Primăria or. Vatra a fost considerat admisibil.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recursul declarat, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi admis, cu casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe în partea respingerii acțiunii reconvenționale și emiterea în această parte a unei hotărâri noi de admitere a acțiunii, în rest decizia instanței de apel a menține, din următoarele considerente.

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

Conform art. 733 Cod civil, contractul nu poate fi altfel rezolvit, reziliat sau revocat decât în temeiuri prevăzute de lege sau prin acordul părților.

Potrivit art. 875 Cod civil, prin contractul de locațiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

Art. 886 alin. (1) Cod civil prevede că 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.

Conform art. 906 alin. (1) Cod civil, locatorul este în drept să ceară rezilierea contractului dacă locatarul:

a) nu folosește bunul închiriat la destinație sau în conformitate cu prevederile contractului;

b) admite intenționat sau din culpă înrăutățirea stării bunului ori creează un pericol real pentru o asemenea înrăutățire;

c) nu plătește chiria pe parcursul a 3 luni după expirarea termenului de plată dacă în contract nu este prevăzut altfel;

d) încheie un contract de sublocațiune fără acordul locatorului.

Din suportul probator prezent la materialele cauzei rezultă că, potrivit procesului-verbal privind rezultatele licitației nr. 20 din 21 martie 2011, Dabija Eugeniu a devenit câștigătorul dreptului de arendă pe un termen de 15 ani a terenului cu numărul cadastral XXXXX și suprafața de 0,0592 ha, situat în or. Vatra, str. Ștefan Vodă 92/1, destinat pentru construcții (f.d. 9).

În consecință, la 20 aprilie 2011 între Primăria or. Vatra în calitate de locator (arendator) și Dabija Eugeniu – locatar (arendaș), a fost încheiat contractul nr. 3 de locațiune a terenului prin licitație (f.d. 11-13).

Potrivit pct. 2.2. din contract, arendatorul transmite în arendă terenul cu suprafața de 0,0592 ha, situat în or. Vatra, str. Ștefan Vodă, 92/1, ce-i aparține cu drept de proprietate, iar arendașul primește în arendă terenul cu drept de locațiune pentru construcție și amenajare.

În pct. 3.2 și 3.3 părțile au stabilit că la momentul semnării contractului plata pentru arenda terenului constituie 1745 lei anual, care urmează a fi achitată de către arendaș semestrial cu anticipație câte 873 lei, cel târziu în prima zi a semestrului.

În conformitate cu pct. 4.1 din contract, arendașul este obligat să achite plata arendei semestrial, în termenul stabilit, iar pct. 4.4 stabilește dreptul arendatorului să desfacă contractul înainte de termen dacă arendașul nu achită plata pentru arendă pe perioada unui trimestru.

Conform fișei de urmărire a plăților de arendă a terenului la contractul nr. 3, începând cu anul 2013, Dabija Eugeniu a încetat să achite plata pentru arenda terenului situat în or. Vatra, str. Ștefan Vodă, 92/1 (f.d. 47), acumulând o datorie în sumă de 4798,75 lei pentru neachitarea plății pentru anii 2013 și 2014, precum și pentru 9 luni ale anului 2015, fapt ce nu a fost negat de către acesta, care pe parcursul examinării prezentei cauze, a achitat integral suma datoriei, penalității și dobânzii de întârziere în mărime totală de 5305 lei.

Analizând circumstanțele expuse în raport cu normele legale supra citate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră întemeiată acțiunea reconvențională a Primăriei or. Vatra și Consiliului orașenesc Vatra împotriva lui Dabija Eugeniu cu privire la rezilierea contractului de arendă a terenului.

Or, legiuitorul a prevăzut expres în art. 906 alin. (1) lit. c) Cod civil dreptul locatorului de a cere rezilierea contractului dacă locatarul nu plătește chiria pe parcursul a 3 luni după expirarea termenului de plată, drept stabilit și de către părți în pct. 4.4 din contractul de locațiune a terenului prin licitație nr. 3 din 20 aprilie 2011.

Astfel, în baza contractului menționat, obligațiile asumate de către Primăria or. Vatra au fost îndeplinite integral prin transmiterea către Dabija Eugeniu a terenului, însă ultimul nu și-a onorat corespunzător obligațiile asumate cu privire la achitarea plății de arendă, motiv pentru care a acumulat o datorie în sumă de 5305 lei, ce a fost achitată pe parcursul examinării cauzei.

În acest sens, nu poate fi reținut argumentul invocat de instanțele ierarhic inferioare în susținerea concluziei de respingere a acțiunii reconvenționale, precum că la momentul pronunțării hotărârii Dabija Eugeniu a stins toate datoriile la plata arendei, neexistând astfel temei de reziliere a contractului, deoarece achitarea integrală a datoriei nu afectează dreptul locatorului de a cere rezilierea anticipată a contractului, în condițiile în care locatarul nu și-a onorat obligația de plată a arendei pe parcursul a 2 ani și 9 luni, fapt ce constituie temei legal de reziliere a contractului din inițiativa locatorului.

Prin urmare, instanța de recurs consideră că instanțele ierarhic inferioare au concluzionat greșit asupra respingerii acțiunii reconvenționale cu privire la rezilierea contractului de arendă, în condițiile în care intimatul-pârât Dabija Eugeniu nu și-a executat obligațiile asumate prin contractul de arendă încheiat, în această parte urmând a fi pronunțată o hotărâre nouă de admitere a acțiunii, cu rezilierea contractului de locațiune a terenului prin licitație nr. 3 din 20 aprilie 2011, încheiat între Primăria or. Vatra și Dabija Eugeniu.

Distinct de cele relatate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că nu se va expune în partea respingerii acțiunii inițiale a lui Dabija Eugeniu împotriva Primăriei or. Vatra și Consiliului orașenesc Vatra cu privire la recunoașterea ilegală a refuzului la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, deoarece în această parte decizia Curții de Apel Chișinău din 14 martie 2017 nu a fost contestată cu recurs.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că hotărârile instanțelor ierarhic inferioare în partea respingerii acțiunii reconvenționale sunt neîntemeiate, fiind pronunțate cu aplicarea eronată a normelor de drept material, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de Primăria or. Vatra, a casa decizia Curții de Apel Chișinău din 14 martie 2017 și hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 17 martie 2016 în partea respingerii acțiunii reconvenționale ca fiind neîntemeiată, cu emiterea în această parte a unei hotărâri noi de admitere a acțiunii reconvenționale a Primăriei or. Vatra și Consiliului orașenesc Vatra, cu rezilierea contractului de locațiune a terenului prin licitație nr. 3 din 20 aprilie 2011, în rest decizia instanței de apel a menține.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de Primăria orașului Vatra.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 14 martie 2017 și hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 17 martie 2016, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Dabija Eugeniu împotriva Primăriei orașului Vatra și Consiliului orașenesc Vatra cu privire la recunoașterea ilegală a refuzului la încheierea contractului de vânzare-cumpărare și acțiunea reconvențională a Primăriei orașului Vatra și Consiliului orașenesc Vatra împotriva lui Dabija Eugeniu cu privire la rezilierea contractului, în partea respingerii acțiunii reconvenționale ca fiind neîntemeiată, și în această parte se pronunță o hotărâre nouă, prin care:

Se admite acțiunea reconvențională a Primăriei orașului Vatra și Consiliului orașenesc Vatra împotriva lui Dabija Eugeniu cu privire la rezilierea contractului.

Se reziliază contractul de locațiune a terenului prin licitație nr. 3 din 20 aprilie 2011, încheiat între Primăria orașului Vatra și Dabija Eugeniu.

În rest, decizia Curții de Apel Chișinău din 14 martie 2017 se menține.
Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Ion Druță

Maria Ghervas

Dumitru Mardari

Mariana Pitic