

ÎNCHEIERE

14 martie 2018

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecătorul – Valeriu Doagă
Judecătorii – Tamara Chișca-Doneva, Maria Ghervas

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de firma comercială de producție „Bronficom” societate cu răspundere limitată împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 02 noiembrie 2017,

adoptată în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Universitatea Agrară de Stat din Moldova împotriva firmei comerciale de producție „Bronficom” societate cu răspundere limitată cu privire la evacuarea din spațiul nelocativ și încasarea datoriei pentru plata locațiunii,

c o n s t a t ă :

La 07 iunie 2016, Universitatea Agrară de Stat din Moldova a depus cerere de chemare în judecată împotriva firmei comerciale de producție „Bronficom” societate cu răspundere limitată (denumirea prescurtată FPC „Bronficom” SRL) cu privire la evacuarea din spațiul nelocativ și încasarea datoriei pentru plata locațiunii.

În motivarea acțiunii reclamanta a menționat că, la 21 august 2014 a încheiat cu FPC „Bronficom” SRL contractul de locațiune nr. 59, conform căruia a fost transmis celei din urmă în posesie și folosință temporară spațiul nelocativ cu suprafața de 765 m.p., amplasat pe str. Mircești, 34, mun. Chișinău, pentru spațiu de alimentație publică cu prepararea și comercializarea bucatelor: compus din sală cu suprafața de 564,2 m.p., bucătărie cu suprafața de 105,6 m.p., depozit cu suprafața de 25,0 m.p. și încăperi auxiliare cu suprafața de 70,2 m.p.. Termenul contractului de locațiune a fost de la 01 iulie 2014 până la 31 decembrie 2015. Totodată, contractul de locațiune a fost aprobat de Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare prin scrisoarea nr. 08/3-285 din 21 august 2014.

Relevă că, prin scrisoarea nr. 25-619 din 31 martie 2016 a notificat FPC „Bronficom” SRL despre necesitatea prelungirii termenului contractului de locațiune sau încheierea unui nou contract de locațiune, însă, aceasta a ignorat cerința și continuă exploatarea spațiului nelocativ ce-l deține în posesie și folosință fără a achita taxa pentru locațiune.

Susține reclamanta că, FPC „Bronficom” SRL i-a cauzat un prejudiciu în mărime de 63 524,28 de lei, ce constituie taxa pentru locațiune calculată pentru 3 luni ale anului 2016 în temeiul coeficienților stabiliți prin Legea bugetului pe anul 2015 în

analogie cu calculul taxei pentru locațiune stabilit în contractul de locațiune nr. 59 din 21 august 2014.

Solicită admiterea acțiunii; evacuarea FPC „Bronficom” SRL din cantina de pe adresa: mun. Chișinău, str. Mircești, 34; încasarea din contul FPC „Bronficom” SRL în beneficiul Universității Agrare de Stat din Moldova suma de 63 524,28 de lei cu titlu de taxă pentru locațiune pentru întârziere; și compensarea cheltuielilor judiciare din contul FPC „Bronficom” SRL.

Judecătoria Buiucani, mun. Chișinău, prin hotărârea din 06 iulie 2016 (f.d. 24, 27-30), a admis acțiunea; a evacuat FPC „Bronficom” SRL din spațiu locativ (cantină) de pe adresa mun. Chișinău, str. Mircești, 34, aflate în gestiunea Universității Agrare de Stat din Moldova; a încasat de la FPC „Bronficom” SRL în beneficiul Universității Agrare de Stat din Moldova datoria în mărime de 63 524,28 de lei și taxa de stat în mărime de 1 905, 73 de lei.

Curtea de Apel Chișinău, prin decizia din 02 noiembrie 2017 (f.d. 98, 99-103), a respins ca neîntemeiat apelul declarat de FPC „Bronficom” SRL și a menținut hotărârea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 06 iulie 2016.

În consolidarea soluției adoptate, instanțele de fond au invocat dispozițiile art.8, alin. (2) lit. a), 9 alin. (1), 376, 514, 875. 908 alin. (1) și art. 910 din Codul civil.

Referitor la circumstanțele speței, instanțele inferioare au reținut că, bunul imobil, cantina amplasată pe str. Mircești, 34, mun. Chișinău, este în proprietatea statului și se află în administrarea Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare și este gestionat de către Universitatea Agrară de Stat din Moldova.

Astfel, în urma expirării contractului de locațiune nr. 59 din 21 august 2014, locatorul Universitatea Agrară de Stat din Moldova s-a adresat locatarului FPC „Bronficom” SRL în vederea prelungirii termenului contractului de locațiune și achitarea serviciilor de locațiune în mărime de 63 524,28 de lei, calculată pentru perioada de 3 luni ale anului 2016, însă, ultima a lăsat fără curs cererea.

În această ordine de idei, instanțele de fond au notat că FPC „Bronficom” SRL nu a demonstrat legalitatea folosirii acestui imobil. Prin urmare, Universitatea Agrară de Stat din Moldova, fiind gestionar al bunului imobil nominalizat, este îndreptățită să ceară înlăturarea încălcărilor ce apar în procesul de gestionare acestuia, or, o eventuală respingere a acțiunii ar duce la încălcarea drepturilor fundamentale ale Universității Agrare de Stat din Moldova asupra acestui imobil.

Subsecvent, instanțele inferioare au ajuns la concluzia ca fiind întemeiată cerința privind încasarea sumei locațiunii în mărime de 63 524,28 de lei, deoarece FPC „Bronficom” SRL nu a executat obligația corelativă de plată pentru o perioadă de trei luni a sumelor convenite pentru încăperea ce i-a fost transmisă în locațiune.

La 29 decembrie 2017, FPC „Bronficom” SRL a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 02 noiembrie 2017, solicitând admiterea recursului, casarea integrală a deciziei recurate și a hotărârii primei instanțe, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii sau cu trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel sau în prima instanță.

În motivarea recursului a reiterat circumstanțele faptice ale cauzei și a invocat că, instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, și anume art. 904 alin. (1) din Codul civil și a interpretat în mod eronat legea.

În acest sens, menționează că, după expirarea contractului de locațiune, raporturile contractuale au continuat, prin urmare, în temeiul art. 904 alin. (1) din

Codul civil, contractul de locațiune se consideră prelungit pe un termen nedeterminat, cu atât mai mult că nu a fost reziliat printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă.

La fel, invocă faptul că instanța de apel a administrat arbitral probele, deoarece în speță, părțile contractante nu au semnat actul de predare-primire a încăperilor în folosința FPC „Bronficom” SRL. Prin urmare, ultima nu a avut posibilitatea de a se folosi *de facto* și *de iure* de bunul imobil primit în locațiune.

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

Articolul 431 din Codul de procedură civilă consemnează în alineatul (2) că, asupra admisibilității recursului decide un complet din 3 judecători.

În conformitate cu art. 432 din Codul de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sînt 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.

(2) Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

- a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;
- b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;
- c) a interpretat în mod eronat legea;
- d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

(3) Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

- a) pricina a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;
- b) pricina a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată;
- c) în judecarea pricinii au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului;
- d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;
- e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată;
- f) hotărîrea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

(4) 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.

(5) Temeiurile prevăzute la alin.(3) se iau în considerare de către instanță din oficiu și în toate cazurile.

În conformitate cu art.433 din Codul de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care:

- a) recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin.(2), (3) și (4);
- b) recursul este depus cu omiterea termenului de declarare prevăzut la art. 434;

c) persoana care a înaintat recursul nu este în drept să-l declare;

d) recursul se depune în mod repetat după ce a fost examinat.

Conform art. 434 din Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Ab initio, instanța de recurs consideră calea de atac ca fiind demarată în interiorul termenului legal, actul judecătoresc de dispoziție recurat datează cu 02 noiembrie 2017 (f.d. 98, 99-103), iar cererea de recurs a fost depusă la 29 decembrie 2017, fapt confirmat prin amprenta sigiliului aplicată pe prima filă a cererii de recurs (f.d. 108).

Completul de admisibilitate apreciază **ca fiind lipsite de substanță și care nu pot fi acceptate** alegațiile recurente conținute în cererea de recurs, precum că instanța de apel nu a aplicat dispoziția art. 904 alin. (1) din Codul civil și a interpretat în mod eronat legea, deoarece după expirarea contractului de locațiune, raporturile contractuale au continuat, iar contractul de locațiune fiind considerat prelungit pe un termen nedeterminat.

Or, în conformitate cu pct. 2.2 al contractului de locațiune nr.59 din 21 august 2014, termenul contractului este de la 01 iulie 2014 până la 31 decembrie 2015. Aderent, părțile au stabilit în pct. 4.4.8 și 5.1 al contractului că locatorului i se restituie bunurile arendate în decurs de 8 zile de la data încetării efectelor contractului de locațiune, iar modificarea cauzelor contractului de locațiune, prelungirea sau rezilierea lui se efectuează cu acordul părților contractante.

La caz, este notabil că, după expirarea contractului de locațiune, locatorul și-a manifestat voința de a prelungi contractul de locațiune nr. 59 încheiat la 21 august 2014 cu FPC „Bronficom” SRL și în acest sens a expediat scrisoarea nr. 25-619 din 31 martie 2016. Însă, locatarul nu a acceptat oferta locatorului de a prelungi contractul de locațiune nr. 59 încheiat la 21 august 2014, fapt confirmat de însuși reprezentantul FPC „Bronficom” SRL în cadrul ședinței de judecată în ordine de apel (f.d. 97), unde a declarat că ultima nu a prelungit contractul de locațiune deoarece nu a ajuns la un numitor comun cu locatorul și că nu a eliberat spațiul primit în folosință.

Deopotrivă, este remarcabil că în accepțiunea art. 875 din Codul civil, locațiunea este un contract cu titlu oneros, obligația de bază a locatarului fiind achitarea chiriei. Prin urmare, nu poate fi acceptată ipoteza recurente că, în speță, au continuat raporturile contractuale între FPC „Bronficom” SRL și Universitatea Agrară de Stat din Moldova, or, după expirarea contractului de locațiune la 31 decembrie 2015, prima a încetat achitarea plății pentru chiria încăperilor primite în locațiune. Astfel, această circumstanță denotă lipsa manifestării de voință a locatarului de prelungi termenul contractului de locațiune.

În această ordine de idei, completul de admisibilitate opinează că, din moment ce recurenta, în calitate de locatar a refuzat prelungirea contractului de locațiune, fapt confirmat și în cadrul dezbaterilor judecătorești în instanța de apel, este inacceptabil argumentul precum că contractul de locațiune este considerat prelungit pe un termen nedeterminat, deoarece au continuat raporturile contractuale.

Așadar, în speță, raportul litigios este guvernat anume de dispoziția art. 910 din Codul civil și nicidecum de art. 904 alin. (1) din Codul civil.

La fel, nu poate fi acceptată nici alegația recurente precum că, instanța de apel a administrat arbitral probele, deoarece părțile contractante nu au semnat actul de

predare-primire a încăperilor în folosința FPC „Bronficom” SRL, respectiv ultima nu a avut posibilitatea de a se folosi *de facto* și *de iure* de bunul imobil primit în locațiune.

În acest sens, completul de admisibilitate atestă că, atât în cererea de apel (f.d.51-53), cât și în cadrul dezbaterilor judiciare în ordine de apel (f.d. 96-97), precum și în cererea de recurs (f.d. 108-112) recurenta confirmă faptul că, Universitatea Agrară de Stat din Moldova a transmis FPC „Bronficom” SRL bunul imobil ce constituie obiect al contractului de locațiune nr. 59 din 21 august 2014. Or, recurenta menționează a efectuat lucrări de reparație a acestui imobil, iar în cadrul în cadrul dezbaterilor judiciare în ordine de apel a declarat că nu a eliberat bunul imobil primit în locațiune de la Universitatea Agrară de Stat din Moldova conform contractului de locațiune nr. 59 din 21 august 2014.

Prin urmare, completul de admisibilitate consideră că, în speță, actul de predare-primire a bunului imobil ce constituie obiect al contractului de locațiune nr. 59 din 21 august 2014 nu reprezintă nici o condiție *ad validatem* (de valabilitate) ci una *ad probationem*, respectiv, se certifică caracterul lipsit de substanță al argumentului recurenteii.

Ipoteza relevată certifică în mod clar caracterul lipsit de substanță al recursului declarat, deoarece **recurenta** nu a invocat niciun argument plauzibil în vederea justificării ilegalității deciziei instanței de apel. Astfel, se evidențiază caracterul declarativ al **recursului**, deoarece este lipsit de conținut și desprinde simplul fapt al dezacordului **recurenteii** cu soluția dată de instanțele inferioare, precum și lipsa temeiurilor legale de declarare a recursului.

În acest sens, completul reamintește că în jurisprudența sa, Curtea Europeană a precizat că dreptul de a fi auzit în combinație cu dreptul la un recurs efectiv sunt în primul rând chestiuni de reglementare în dreptul intern și este în principiu, competența instanțelor să evalueze motivele de admisibilitate a unei cereri de acest tip (*Doorson împotriva Olandei, 26 martie 1996, §67*). La acest capitol instanța de recurs reține că **recursul declarat de FPC „Bronficom” SRL** nu s-a bazat exclusiv pe chestiuni de drept, ce ar cuprinde încălcări esențiale sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural, iar ca urmare nu corespunde cerinței de a fi „efectiv”, fiind lipsit de șanse de succes și nu **este** capabil să ofere îndreptarea situației din decizia recurată.

Subsidiar, completul de admisibilitate relevă că **recurenta** a depus prezenta cerere de recurs după ce a avut posibilitatea de a fi auzită de o instanță de fond și de o instanță de apel, fiecare dintre care a avut deplină jurisdicție (a se vedea *mutatis mutandis „Levages Prestations Services” împotriva Franței, cererea nr.21920/93 din 23 octombrie 1996, §48-50*).

Prin urmare, instanța de recurs apreciază că **recurenteii** i-a fost asigurat dreptul de acces la o instanță și dreptul de a fi auzită combinat cu dreptul la un recurs efectiv. De fapt, în cazul când nu există suspiciuni privind încălcarea echității procedurii din perspectiva art. 6 §1 din CEDO, **rezultă că** participanții au reușit să pună în discuție în fața instanțelor toate observațiile și raționamentele pe care le considerau necesare în vederea apărării punctului său de vedere (*Blücher împotriva Cehiei, cererea nr.58580/00 din 11 aprilie 2005, §65-67*)

Din considerentele menționate și având în vedere faptul, că instanța de apel a examinat cauza sub toate aspectele, a verificat și a apreciat corect probele

prezentate, a aplicat și interpretat elocvent normele de drept material și procedural, iar argumentele invocate în recurs nu se încadrează în temeiurile prevăzute de art.432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă, completul de admisibilitate al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție, în unanimitate, ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de firma comercială de producție „Bronficom” societate cu răspundere limitată împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 02 noiembrie 2017, în baza art. 433 lit. a) din Codul de procedură civilă, ca fiind inadmisibil.

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

d i s p u n e :

A considera inadmisibil recursul declarat de firma comercială de producție „Bronficom” societate cu răspundere limitată împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 02 noiembrie 2017, adoptată în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Universitatea Agrară de Stat din Moldova împotriva firmei comerciale de producție „Bronficom” societate cu răspundere limitată cu privire la evacuarea din spațiul nelocativ și încasarea datoriei pentru plata locațiunii.

Încheierea este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,
judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva

Maria Ghervas