

Prima instanță: Judecătoria Centru, mun. Chișinău, judecător A. Andronic
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău, judecători Iu. Cimpoi, A. Danilov, I. Secrieru

Decizie

21 martie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecător – Valeriu Doagă,

Judecători – Tamara Chișca-Doneva, Ion Druță,
Dumitru Visternicean, Svetlana Filincova

examinând recursurile declarate de către Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău și de SRL „Janus”, prin intermediul avocatului Balan Petru, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 10 octombrie 2017, prin care a fost menținută hotărârea Judecătoria Centru, mun. Chișinău din 15 decembrie 2016,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău către SRL „Janus” cu privire la încasarea datoriei de plată conform contractului de arendă, rezilierea contractului de arendă și a contractului de locațiune, evacuarea din încăperile date în arendă și locațiune;

la acțiunea reconvențională a SRL „Janus” către Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău cu privire la încasarea cheltuielilor de întreținere și reparație a spațiilor publice din pasajul pietonal subteran,

c o n s t a t ă:

La 07.11.2006, Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Janus” cu privire la rezilierea contractelor de arendă și de locațiune, eliberarea încăperilor și încasarea datoriilor.

În motivarea acțiunii, Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului mun. Chișinău, a indicat că au încheiat cu pârâtul contractul de locațiune nr. 9/1 la 14 ianuarie 2004 și contractul de arendă nr. 02-20 la 01 iulie 1997.

Prin contractele încheiate, plata lunară de arendă a fost stabilită în mărime de 22 264, 86 de lei, care urma să fie achitată în termen de până la data de 5 a lunii

curente de plată, iar în cazul neexecutării la timp a obligațiilor se aplică penalitatea în mărime de 0,5% din suma lunară pentru fiecare zi de întârziere.

La 09.02.2006, a expedit SRL „Ianus” scrisoarea nr. 06-2-08 privind majorarea de 2 ori a coeficientului de piață K4 și fixarea definitivă a plăților pentru locațiune în mărime de 47164, 89 de lei pentru anul 2006.

Pe parcursul anului 2006, pârâtul nu a plătit chiria stabilită de către locator, fiind acumulată o datorie în sumă de 391 070, 54 de lei. Termenul contractului de arendă nr. 02-20 din 01 iulie 1997 a expirat la 1 iulie 2006.

Prin scrisoarea nr. 10-2-341 din 25 iulie 2006, SRL „Ianus” a fost informată despre rezilierea contractului și despre necesitatea eliberării încăperilor, dar până în prezent încăperile date în locațiune nu au fost eliberate.

Astfel, Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului mun. Chișinău a solicitat rezilierea contractului de locațiune nr. 9/1 din 14 ianuarie 2004, recunoașterea contractului de arendă nr. 02-20 din 01 iulie 1997 reziliat în mod unilateral, obligarea pârâtului să elibereze încăperile date în locațiune în baza contractelor sus menționate și încasarea datoriei pentru chirie pentru anul 2006 în mărime de 391 070, 54 de lei.

La 29.03.2007, reprezentantul Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului mun. Chișinău, Medvețcaia Aliona, a depus cerere de modificare a pretențiilor, solicitând încasarea din contul SRL „Ianus” în folosul Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului mun. Chișinău datoria pentru chirie pentru anul 2006 în mărime de 117 562, 75 de lei.

Ulterior, SRL „Ianus” a depus acțiune reconvențională împotriva Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului mun. Chișinău cu privire la încasarea datoriei.

În motivarea acțiunii reconvenționale, SRL „Ianus”, a indicat că Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului mun. Chișinău neîntemeiat și în mod unilateral a aplicat coeficientul K4 la contractul de arendă, fapt ce contravine prevederilor Legii bugetului de stat. Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului mun. Chișinău nu și-a onorat obligațiile de întreținere a Pasajului pietonal subteran pentru perioada anilor 2002-2006, acumulând o datorie în mărime de 525 663 de lei.

Prin urmare, SRL „Ianus” a solicitat încasarea din contul Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului mun. Chișinău a sumei de 525 663 de lei cu titlu de datorie.

Prin hotărârea Judecătoriai Economice de Circumscripție din 25 decembrie 2007, s-a respins acțiunea Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului mun. Chișinău. S-a încasat de la Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului mun. Chișinău în bugetul de stat suma de 11 932 de lei cu titlu de taxă de stat. S-a admis parțial acțiunea reconvențională a societății cu răspundere limitată „Ianus” și s-a încasat de la Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului mun. Chișinău în beneficiul societății cu răspundere limitată „Ianus” suma de 400 921 de lei cu titlu de cheltuieli suportate la întreținerea „Pasajului pietonal subteran” și suma de 12 028 de lei cu titlu de taxă de stat. În rest pretențiile din acțiunea reconvențională a societății cu

răspundere limitată „Janus” au fost respinse ca fiind depuse cu omiterea termenului de prescripție. S-a restituit SRL „Janus” din bugetul de stat suma de 44 lei cu titlu de taxă de stat achitată în plus.

Prin decizia Curții de Apel Economice din 10 aprilie 2008, a fost casată hotărârea Judecătoriei Economice de Circumscripție din 25 decembrie 2007 în partea încasării de la Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului mun. Chișinău în beneficiul SRL „Janus” a cheltuielilor pentru menținerea și repararea trecătoarelor publice și a rețelelor ingineresti din pasajul subteran în mărime de 400 921 de lei și a taxei de stat în mărime de 12 028 de lei și s-a emis în partea dată o nouă hotărâre de respingere a acțiunii. În rest, hotărârea Judecătoriei Economice de Circumscripție din 25 decembrie 2007 a fost menținută.

Prin decizia Colegiului civil și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție din 13 noiembrie 2008, a fost admis recursul declarat de către Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului mun. Chișinău. A fost casată decizia Curții de Apel Economice din 10 aprilie 2008 și hotărârea Judecătoriei Economice de Circumscripție din 25 decembrie 2007, în partea respingerii acțiunii depuse de Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului mun. Chișinău și a fost restituită în această parte pricina la rejudecare în prima instanță. În rest decizia Curții de Apel Economice din 10 aprilie 2008 în partea respingerii acțiunii reconvenționale depusă de SRL „Janus” a fost menținută.

Prin încheierea Judecătoriei Economice de Circumscripție din 03 iunie 2010, a fost scoasă de pe rol cererea depusă de Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului mun. Chișinău și a fost restituită fără examinare cererea reconvențională depusă de SRL „Janus”.

Prin încheierea Judecătoriei Economice de Circumscripție din 03 februarie 2011, s-a admis demersul Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului mun. Chișinău și a fost anulată încheierea Judecătoriei Economice de Circumscripție din 03 iunie 2010.

Prin încheierea Judecătoriei Economice de Circumscripție din 19 octombrie 2011, cauza a fost transmisă pentru examinare după competență la Judecătoria Centru, mun. Chișinău.

Prin hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 04 iunie 2013, acțiunea Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului mun. Chișinău s-a admis. S-a reziliat contractul de locațiune nr. 9/1 din 14 ianuarie 2004, încheiat între Departamentul transport public și căi de comunicație al Consiliului mun. Chișinău și SRL „Janus”, cu privire la transmiterea în posesiune și folosință a bunurilor imobile. S-a reziliat contractul de arendă nr. 02-20 din 01 iulie 1997, încheiat între Asociația Regiilor Comunale „Regicom” mun. Chișinău și SRL „Janus” cu privire la transmiterea în arendă a încăperilor și spațiului pentru amplasarea unor obiective de alimentare publică. S-a obligat SRL „Janus” să elibereze încăperile - bunurile imobiliare cu o suprafață de 13,9 m², situate pe bd. Ștefan cel Mare colț cu str. Ismail, mun. Chișinău și încăperile pentru amplasarea unor obiective de alimentare publică, magazine cu suprafața de 860,1 m², situate pe adresa - pasajul pietonal subteran bd. Ștefan cel Mare - str. Ismail, mun. Chișinău.

S-a încasat de la SRL „Janus” în beneficiul Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului mun. Chișinău datoria acumulată în mărime de 117 562, 75 de lei. S-a încasat din contul SRL „Janus” în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 3 526,88 de lei.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 29 octombrie 2013, s-au restituit cererile de apel declarate de reprezentantul Sorocean Ludmila, în interesele Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului mun. Chișinău, și de societatea cu răspundere limitată „Janus” ca fiind depuse tardiv.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 22 ianuarie 2014, a fost respins recursul declarat de către SRL „Janus”. A fost menținută încheierea Curții de Apel Chișinău din 29 octombrie 2013, în pricina civilă cererea de chemare în judecată depusă de Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului mun. Chișinău împotriva SRL „Janus” cu privire la rezilierea contractelor de arendă și locațiune, eliberarea încăperilor și încasarea datoriei.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 04 iunie 2014, a fost admisă cererea depusă de societatea cu răspundere limitată „Janus” și a fost repusă în termen cererea de apel depusă de societatea cu răspundere limitată „Janus”.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 03 septembrie 2014, a fost admis apelul depus de SRL „Janus” și a fost remisă cauza la rejudecare în aceeași instanță, în alt complet de judecată.

La 24 mai 2016, Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău a depus cerere de modificare a cerințelor acțiunii, solicitând încasarea de la SRL „Janus” în beneficiul Direcției generale transport public și căi de comunicații al Consiliului municipiului Chișinău datoria de 9 034 086, 54 de lei, rezilierea contractelor de arendă nr. 02-20 din 1997 și de locațiune nr. 9-1 din 14.01.2004, obligarea SRL „Janus” să elibereze încăperile date în locațiune în baza contractelor susmenționate.

La 10 decembrie 2016, SRL „Janus” a depus cerere reconvențională împotriva Direcției generale transport public și căi de comunicații al Consiliului municipiului Chișinău cu privire la încasarea cheltuielilor de întreținere în cuantum de 6 766 783, 25 de lei.

În motivarea acțiunii, a indicat că începând cu anul 2006 și până în prezent, Direcția generală transport public și căi de comunicații al Consiliului mun. Chișinău nu a compensat SRL „Janus” cheltuielile pentru întreținerea spațiilor publice din pasajul pietonal subteran bd. Ștefan cel Mare și Sfânt – str. Izmail, mun. Chișinău. Faptul că Direcția Generală transport public și căi de comunicații al Consiliului mun. Chișinău nu compensează încă din anul 2002 aceste cheltuieli este recunoscut chiar de către Primăria mun. Chișinău, fapt confirmat prin scrisoarea nr. N-4180/07 din 04.04.2007, anexată la prezenta acțiune.

Chiar dacă, în Pasajul pietonal subteran bd. Ștefan cel Mare și Sfânt – str. Izmail, activează 12 societăți comerciale și întreprinderi individuale, care iau în locațiune spații de la Direcția generală transport public și căi de comunicații al Consiliului mun. Chișinău, nici aceștia, nici Direcția nu au asigurat toată această perioadă și până în prezent întreținerea și reparația capitală și curentă a Pasajului pietonal subteran, întreținerea fiind asigurată de SRL „Janus” în tot acest timp.

Nu există nici un temei contractual pentru asigurarea întreținerii. Însă, din practica și uzanțele stabilite în toți acești ani între Direcția dată și SRL „Ianus” s-a stabilit între părți că aceasta este obligațiunea SRL „Ianus”, iar Direcția compensează aceste cheltuieli.

Prin încheierea Judecătorei Centru, mun. Chișinău din 13 decembrie 2016, SRL „Ianus” a fost scutit de la plata taxei de stat la depunerea cererii reconvenționale depusă de SRL „Ianus” împotriva Direcției generale transport public și căi de comunicații al Consiliului municipiului Chișinău cu privire la încasarea cheltuielilor de întreținere.

Prin hotărârea Judecătorei Centru, mun. Chișinău din 15 decembrie 2016, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 10 octombrie 2017, a fost admisă parțial acțiunea depusă de Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău. A fost încasată de la SRL „Ianus” în beneficiul Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău datoria în sumă de 2 869 702 (două milioane opt sute șaiszeci și nouă mii șapte sute doi) lei 41 (patruzeci și unu) bani. A fost reziliat contractul de arendă nr. 02-20 din 1997 și contractul de locațiune nr. 9-1 din 14 ianuarie 2004. A fost obligată SRL „Ianus” să elibereze încăperile date în locațiune, pasajul pietonal subteran, situat la intersecția bulevardului Ștefan cel Mare cu strada Ismail, municipiul Chișinău. A fost încasată din contul SRL „Ianus” în beneficiul statului sumă de 50 000 (cinci zeci de mii) lei, cu titlu de taxă de stat. În rest, acțiunea a fost respinsă.

S-a admis acțiunea reconvențională a SRL „Ianus” către Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău cu privire la încasarea cheltuielilor de întreținere și reparație a spațiilor publice din pasajul pietonal subteran și s-a încasat de la Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău în beneficiul SRL „Ianus” suma de 6 766 783 de lei.

La 09.11.2017, Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău a depus cerere de recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 10 octombrie 2017, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu pronunțarea unei hotărâri noi de admitere integrală a acțiunii Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău și de respingere a acțiunii reconvenționale.

În motivarea recursului a indicat că instanțele de judecată ierarhic inferioare au dat o calificare greșită raportului material litigios, au interpretat în mod eronat legea și nu au aplicat legea care trebuia să fie aplicată.

La 14.12.2017, SRL „Ianus”, prin intermediul avocatului Balan Petru, a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 10 octombrie 2017, prin care a solicitat admiterea cererii de recurs, casarea parțială a deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, în partea ce ține de obligarea SRL „Ianus” să elibereze încăperile date în locațiune din pasajul pietonal subteran, cu remiterea în această parte a cauzei la rejudecare în prima instanță.

La 14.12.2017, SRL „Ianus”, prin intermediul avocatului Petru Balan, a depus

referință la cererea de recurs a Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău, prin care a solicitat respingerea recursului ca neîntemeiat.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 14 februarie 2018, recursurile declarate de către Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău și de către SRL „Janus”, prin intermediul avocatului Balan Petru, au fost considerate admisibile și fixate spre examinare pentru data de 21 martie 2018.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursurile urmează a fi admise, din următoarele considerente.

Potrivit art. 240 alin. (1) CPC, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii.

Din conținutul normei enunțate se deduce că, hotărârea judecătorească trebuie să cuprindă motivele de fapt și de drept care au format convingerea instanței, arătându-se atât motivele pentru care s-au admis, cât și cele pentru care s-au înlăturat cererile părților.

În mod necesar, o hotărâre judecătorească trebuie să cuprindă în motivarea sa argumentele pro și contra care au format, în fapt și în drept, convingerea instanței cu privire la soluția pronunțată, argumente care, în mod necesar, trebuie să se raporteze, pe de o parte, la susținerile și apărările părților, iar, pe de altă parte, la dispozițiile legale aplicabile raportului juridic dedus judecății, în caz contrar se va considera lipsită de suport probator și legal, și pronunțată cu nerespectarea prevederilor legale.

Verificând legalitatea deciziei atacate, prin prisma prevederilor legale, argumentelor invocate în cererile de recurs și referință, Colegiul constată că instanța de apel, la examinarea cauzei, a interpretat și a aplicat eronat prevederile legale, a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată, concluziile expuse în decizie sunt în contradicție cu circumstanțele cauzei, iar aprecierea probelor de către instanța de apel a fost arbitrară.

După cum atestă materialele cauzei, instanța de apel, în justificarea soluției prin care menține hotărârea primei instanțe de admitere a acțiunii reconvenționale, invocă prevederile art. 4 alin. (I) Cod civil, potrivit cărora, uzanța reprezintă o normă de conduită care, deși neconsfințită de legislație, este general recunoscută și aplicată pe parcursul unei perioade îndelungate într-un anumit domeniu al raporturilor civile.

Astfel, instanța de apel, prin prisma acestor prevederi, ajunge la concluzia că: „instanța de fond corect a reținut faptul că SRL „Janus” și Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului mun. Chișinău o perioadă de timp îndelungat au respectat regula instituită între ei, cheltuielile de întreținere a spațiilor publice din pasajul public pietonal se compensează, fiind probat prin calculele cheltuielilor de întreținere, anexate la materialele cauzei și aprobate de autoritățile publice locale, scrisoarea Primăriei mun. Chișinău nr. 4180/07 din

04.04.2007”, în continuare reiterând că: „Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului mun. Chișinău are obligația de a compensa cheltuielile de întreținere și reparație a spațiilor publice de 1902,4 m² din Pasajul pietonal subteran bd. Ștefan cel Mare și Sfânt – Izmail, mun. Chișinău, în sumă de 6 766783 de lei și 25 de bani”.

Tratând din perspectiva prevederilor art. 4 alin. (1) Cod civil și celor menționate *supra*, Colegiul menționează că, după cum rezultă din prevederile date, uzanțele sunt niște norme de conduită care, deși neconsfințite de legislație, s-au stabilit pe teritoriul întregii țări sau în anumite părți ale acesteia, sau între anumite persoane fizice și juridice care practică anumite activități profesionale sau comerciale și au fost respectate o perioadă îndelungată fiind considerate obligatorii. Nu este relevant dacă cei care respectă regulile le numesc uzanțe sau nu.

La fel, din textul normei citate, se observă că, o normă de conduită trebuie să fie general recunoscută, să se considere că a fost aplicată un timp îndelungat, dacă a fost aplicată suficient de mult timp pentru reglementarea mai multor raporturi juridice civile, astfel încât să putem constata că această normă a început să fie considerată obligatorie.

Raportând prevederile legale *pre-citate* la circumstanțele cauzei, Colegiul reține că, din analiza actelor dosarului, s-a stabilit că la 30.12.1995, între Asociația Regiilor Comunale „Regicom” a mun. Chișinău și cooperativa „Ianus” a fost încheiat contractul de arendă nr. 02-3 a încăperilor cu suprafața de 838 m², situate în Pasajul subteran pietonal - bd. Ștefan cel Mare și Sfânt colț cu str. Izmail, mun. Chișinău (f. d. 16).

În sensul pct. 2.2 al contractului menționat, arendatorul a exclus din cuantumul de plată a arendașului cheltuielile legate de exploatarea și repararea trecătoarelor publice și a rețelelor inginerești din pasajul subteran, care se aflau în afara încăperilor date în arendă.

Contractul a fost încheiat pe un termen de până la 31.12.2007.

Ulterior, la 01.07.1997, între aceleași părți, a fost încheiat contractul de arendă nr. 02-20, pe un termen de până la 01.07.2006, prin care s-a transmis în arendă, în baza deciziei Primăriei mun. Chișinău din 31.01.1997, nr. 4/17, cooperativei „Ianus”, încăperile pentru amplasarea unui obiectiv de alimentație publică cu suprafața de 860, 1 m², situate în Pasajul subteran pietonal - bd. Ștefan cel Mare și Sfânt colț cu str. Izmail, mun. Chișinău (f. d. 18).

În contractul respectiv, stipulări referitoare la compensarea cheltuielilor legate de întreținerea Pasajului pietonal subteran nu au fost prevăzute.

La 14.01.2004, între Departamentul transport public și căi de comunicație al mun. Chișinău și SRL „Ianus” a fost încheiat contractul de locațiune nr. 9/1, potrivit căruia, în baza deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 4/21-1 din 19.12.2003, a fost transmis în posesiune și folosință temporară bunul imobil cu o suprafață totală de 13,9 m², fără dreptul de a privatiza obiectul, situat pe adresa: bd. Ștefan cel Mare și Sfânt colț cu str. Izmail, mun. Chișinău (f. d. 4). Contractul enunțat a fost încheiat pe un termen de până la 01.07.2008.

Potrivit pct. 2.1 al contractului, Locatarul SRL „Ianus” este obligat să

efectueze întreținerea pasajului subteran (salubritatea, pază, dezapezirea teritoriului etc.), reparația curentă a încăperilor închiriate din mijloacele proprii, iar conform pct. 2.3, Locatorul Departamentul transport public și căi de comunicație al mun. Chișinău este obligat să efectueze reparația curentă din mijloacele bănești bugetare locale a pasajului subteran, cu excepția suprafeței închiriate.

În același timp, pct. 2.2 al contractului prevede că, Locatarul are dreptul să efectueze din contul proprii reparații numai cu acordul în scris al Locatorului.

Față de acele arătate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că, instanța de apel ajungând la concluzia de admitere a acțiunii reconvenționale nu a constatat și elucidat pe deplin toate circumstanțele care au importanță pentru justa soluționare a cauzei, nu a cercetat și apreciat toate probele prezente în speță, în așa fel, eronat a concluzionat că, în speță, sunt aplicabile prevederile art. 4 alin. (1) Cod civil, or, reieșind din circumstanțele descrise mai sus, raporturile juridice existente între părți nu pot fi apreciate ca uzanță, dat fiind faptul că normele de conduită ale părților au fost prevăzute expres prin prisma contractelor sus-menționate.

Respectiv, instanța de apel urma să cerceteze și să analizeze revendicările acțiunii reconvenționale prin prisma prevederilor contractuale, să-și motiveze soluția din punctul de vedere al efectelor acestora și a legăturii cauzale. Însă soluția instanței de apel nu întrunește condițiile unui proces echitabil în sensul art. 6 CEDO, deoarece această soluție nu poate fi considerată motivată, în condițiile în care nu sunt analizate raporturile juridice dintre părți prin prisma susținerilor, apărărilor și probelor de la dosar, ținând cont de faptul că, **instanța judecătorească (judecătorul) trebuie să răspundă cu argumente la fiecare dintre criticile și mijloacele de apărare invocate de părți**, iar, la caz, se constată că instanța de apel în justificarea soluției sale a făcut doar niște referiri formale la careva calcule a cheltuielilor de întreținere, anexate la materialele cauzei și aprobate de autoritățile publice locale (fără a fi specificate expres) și la scrisoarea Primăriei mun. Chișinău nr. 4180/07 din 04.04.2007.

Mai mult, după cum atestă conținutul scrisorii Primăriei mun. Chișinău nr. 4180/07 din 04.04.2007, Primăria mun. Chișinău se referă la cheltuielile necompensate pentru întreținerea Pasajului pietonal subteran pentru perioada 2002-2006, fiind făcută trimitere la contractele de arendă nr. 02-20 din 01.06.1997 și de locațiune nr. 9/1 din 14.01.2004. Cu toate acestea, instanțele de judecată ierarhic inferioare dispunând încasarea sumei de 6 766 783 de lei și 25 bani de la Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău în beneficiul SRL „Ianus”, nu au indicat perioada de timp pentru care s-a încasat această sumă, nu și-a motivat soluția în ipoteza în care contractele de arendă și locațiune enunțate conțin reguli exprese cu privire la conduita părților din contract și dacă pretențiile SRL „Ianus” sunt îndreptățite în acest sens.

Nu în ultimul rând, Colegiul observă că instanța de apel a ezitat să verifice și să aprecieze argumentele acțiunii reconvenționale în opoziție cu Decizia Curții Supreme de Justiție din 13 noiembrie 2008 (f. d. 143), prin care a fost menținută decizia Curții de Apel Economice din 10 aprilie 2008, în partea ce ține de respingerea acțiunii reconvenționale inițiale a SRL „Ianus” către Direcția generală

transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău cu privire la încasarea sumei de 664 204 lei pentru perioada anilor 2002-2006, fiind constatată că potrivit pct. 2.2 al contractului de arendă nr. 02-3 din 30.12.1995, arendatorul a exclus din cuantumul de plată a arendașului cheltuielile efectuate pentru exploatarea și repararea trecătoarelor publice și a rețelelor ingineresti din pasajul subteran, care se aflau în afara încăperilor date în arendă, iar din clauza punctului dat nicidecum nu rezultă că Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău și-a asumat obligațiunea să compenseze cheltuielile suportate pentru exploatarea și repararea trecătoarelor publice și a rețelelor ingineresti din pasajul subteran.

În acest punct al problemei pentru o analiză mai aprofundată, instanța de apel urma să se expună și asupra termenelor contractelor din litigiu, care au expirat la 01.07.2006 și la 01.07.2008, în sens că, dacă după expirarea termenului acestora, au fost sau nu încheiate alte contracte între părțile litigiului din care să rezulte că Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău și-a asumat obligațiuni față de SRL „Janus”, or, Direcția în cauză dimpotrivă susține că a informat-o pe ultima despre rezilierea unilaterală a unui contract. Deci, în atare situație, instanța urma să verifice dacă procedura de reziliere a contractelor corespunde prevederilor contractuale cu privire la rezilierea unilaterală a contractului.

Astfel, circumstanțele constatate *supra* au rămas fără o apreciere adecvată de către instanța de apel, deși, urmau a fi verificate și analizate minuțios întru soluționarea corectă a litigiului.

În legătură cu admiterea parțială a acțiunii înaintate de către Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău către SRL „Janus”, prin care a fost solicitată încasarea sumei de 9 034 086, 54 lei cu titlu de datorie pentru neplata chiriei, Colegiul conchide, la fel, despre examinarea superficială a cauzei, deoarece instanțele de judecată ierarhic inferioare dispunând încasarea sumei în mărime de 2 869 702, 41 lei, nu au dat nici o apreciere corespunzătoare faptului determinării calculelor, nu au supus verificării și analizei facturile fiscale invocate în cumul cu alte circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei.

Prin urmare, instanța de apel nu a răspuns la argumentele cererii de apel, nu a dat o motivare amplă, clară și explicită, în așa mod, soluția instanței de apel fiind una contrară principiului, potrivit căruia, hotărârile trebuie să fie motivate, iar nerespectarea acestui principiu conduce la casarea actului judecătoresc de dispoziție prin prisma prevederilor Codului de procedură civilă, or, rolul fiind acela de a se asigura o bună desfășurare a justiției și pentru a se putea exercita controlul judiciar de către instanțele superioare.

Ca consecință, această circumstanță este apreciată de către Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție drept o eroare judiciară, care nu poate fi corectată de către instanța de recurs. Or, instanța de apel nu se poate limita să preia total sau parțial motivarea instanței de fond, ci trebuie să analizeze din nou cauza și să răspundă argumentat la criticile și mijloacele de apărare invocate de părți.

În concluzie, a nu motiva o hotărâre și a nu prezenta argumentele pentru care au fost înlăturate susținerile părților, echivalează cu o necercetare a fondului cauzei, fapt care conduce la casarea actului judecătoresc de dispoziție contestat.

Astfel, din considerentele arătate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursurile, de a casa decizia Curții de Apel Chișinău din 10 octombrie 2017 și de a remite cauza spre judecare în Curtea de Apel Chișinău.

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

Având în vedere cele expuse și în conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

D E C I D E:

Se admit recursurile declarate de către Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău și de SRL „Janus”, prin intermediul avocatului Balan Petru.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 10 octombrie 2017, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău către SRL „Janus” cu privire la încasarea datoriei de plată conform contractului de arendă, rezilierea contractului de arendă și a contractului de locațiune, evacuarea din încăperile date în arendă și locațiune; la acțiunea reconvențională a SRL „Janus” către Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău cu privire la încasarea cheltuielilor de întreținere și reparație a spațiilor publice din pasajul pietonal subteran, cu remiterea cauzei 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,

Judecători:

Tamara Chișca-Doneva,

Ion Druță,

Dumitru Visternicean,

Svetlana Filincova