

prima instanță: Iu. Potînga
(Judecătoria Rîșcani, mun. Chișinău)
instanța de apel: N. Cernat, A. Pahopol, L. Bulgac
(Curtea de Apel Chișinău)

dosarul nr.2ra-483/18

ÎNCHEIERE

21 martie 2018

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecătorul: Oleg Sternioală

Judecătorii : Mariana Pitic, Iurie Bejenaru

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de către Societatea cu răspundere limitată „Micușa Stil” și Victor Micușa,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 227 împotriva Societății cu răspundere limitată „Micușa Stil”, Victor Micușa, intervenientul accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, filiala Întreprinderii de Stat „Cadastru” cu privire la constatarea nulității absolute a actului juridic, evacuarea din încăperile nelocative, radierea notărilor din Registrul bunurilor imobile,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 06 decembrie 2016, prin care a fost admis apelul declarat de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 227 și a fost casată hotărîrea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 18 martie 2016 cu emiterea unei noi hotărîri de admitere a acțiunii,

c o n s t a t ă:

La 04 aprilie 2013, Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 227 a depus cerere de chemare în judecată împotriva Societății cu răspundere limitată „Micușa Stil”, Victor Micușa, intervenientul accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, filiala Întreprinderii de Stat „Cadastru” cu privire la constatarea nulității absolute a actului juridic, evacuarea din încăperile nelocative, radierea notărilor din Registrul bunurilor imobile,

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că la 08 ianuarie 2004, între CCL nr. 227 în persoana administratorului Micușa Victor și SRL „Micușa Stil” a fost încheiat contractul de locațiune nr. 001 a demisolului blocului locativ din str. Gheorghe Madan, nr. 48/3 cu suprafața totală de 356 m.p.

Conform pct. 3.2 al contractului, termenul de locațiune a fost stabilit pînă la data de 08 ianuarie 2030. Contractul a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile gestionat de către Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău. Totodată, conform anexei nr. 001 la contractul de locațiune menționat, părțile contractante au convenit că în schimbul plății pentru arendă SRL „Micușa Stil” s-a obligat:

- să mențină în ordine teritoriul caselor de locuit a CCL nr. 227 și starea satisfăcătoare a subsolurilor;

- și-a asumat cheltuielile pentru lumina de pe coridor, salariul pentru măturător și pregătirea comunicațiilor pentru sezonul de încălzire.

Astfel, în baza acordului menționat, de la momentul încheierii contractului de locațiune pîrîtul SRL „Micușa Stil” nu a achitat în contul locatorului nici un ban pentru chiria spațiilor nelocuibile, precum și nu a executat sub nici o formă angajamentele asumate prin anexa nr. 001 la contractul de locațiune.

Reclamantul consideră contractul de locațiune nr. 001 din 08 ianuarie 2004 încheiat între CCL nr. 227, administratorul Victor Micușa și SRL „Micușa Stil”, precum și anexa la acesta, ca fiind contrare prevederilor legii și lovite de nulitate absolută, din următoarele considerente.

A menționat că la adunarea generală a membrilor CCL nr. 227 din luna noiembrie 2011, administratorul Micușa Victor a fost destituit din funcție și desemnat un nou administrator. Urmare a examinării situației financiare a cooperativei de către noua conducere s-a stabilit că, aceasta a acumulat multiple datorii față de prestatorii de servicii, iar Micușa Victor a administrat în mod fraudulos patrimoniul CCL nr. 227 în detrimentul intereselor membrilor cooperativei, fiind preocupat mai mult de interesele personale.

A susținut că Micușa Victor avea un interes personal în ocuparea de către SRL „Micușa Stil” cu titlu gratuit a subsolului din str. Gh. Madan 48/3 din simplu considerent că este fondatorul acesteia. După destituirea acestuia din funcție, în contabilitatea întreprinderii nu a fost găsit originalul contractului de locațiune nr. 001 din 08 ianuarie 2004 și nici anexa la acesta. O copie a contractului a fost eliberată mai târziu de către pîrîtul Victor Micușa la insistența reclamantului.

Acest fapt explică de ce CCL nr.227 a fost în imposibilitate de a contesta un timp îndelungat legalitatea contractului de locațiune menționat.

La somația reclamantului către pîrîți de a reîncheia un nou contract de locațiune care să prevadă plata chiriei conform prețurilor de piață, pîrîții au răspuns cu refuz, invocînd că, conform contractului de locațiune existent, locatorul poate modifica plata chiriei numai cu acordul arendașului (locatarului).

Din considerentele respective, în vederea înlăturării încălcării legii comise intenționat de către părțile contractante care viciază esențial contractul de locațiune cu nr. 001 din 08 ianuarie 2004 a spațiilor nelocuibile cu suprafața totală de 356 m.p. din str. Gh. Madan 48/3, mun. Chișinău, reclamantul a înaintat acțiune în anulare.

Temeiul nulității este cel de la art. 220 alin. (1) Codul civil, prin care actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel. Legea încălcată este cea de la art. 875 Codul civil din care rezultă că, locațiunea este un contract cu titlu oneros. Obligația de bază a locatarului este achitarea chiriei, care se stabilește prin acordul comun al părților. La stabilirea cuantumului chiriei se ia în considerație un șir de circumstanțe, cum ar fi: termenul, destinația și intensivitatea folosirii acestuia, uzura și altele.

Contractul de locațiune contestat (capitolul 2, pct. 1) prevede că, arenda anuală se stabilește conform calculelor anexate la contractul de față, dacă este necesar. Arenda include taxa pe valoare adăugată.

Prezența anexei nr. 001 la contractul de locațiune, prin care se prevede substituirea plății pentru locațiune prin prestarea unor servicii este contrară naturii juridice a contractului de locațiune, prin urmare fiind nul de drept.

Mai mult ca atât, a invocat reclamantul că în documentele contabile al CCL nr.227, la momentul preluării acestora de la pîrîtul Micușă Victor nu sunt reflectate careva rapoarte financiare sau acte contabile de verificare a corectitudinii exercitării obligațiilor contractuale de către chiriașul SRL „Micușă Stil” cu anexarea unor calcule argumentate și confirmate prin acte doveditoare (contracte, bonuri de plată, facturi etc). În lipsa acestora, consideră reclamantul că chiriașul nu a executat prevederile din anexă, iar toate serviciile menționate în anexă la contract, care urmau a fi executate de chiriași au fost achitate din contul CCL nr. 227 și prin urmare, din contul membrilor cooperativei.

A mai invocat reclamantul că, potrivit art. 888 lit. a) Codul civil, locatarul este obligat să folosească bunul în conformitate cu prevederile contractului. Acest articol conține cele mai importante obligații ale locatarului care sunt respectiv grupate și care în mare măsură depinde de obiectul acțiunii. Fiecare bun are o destinație individuală care corespunde însăși naturii acest bun. Scopul suprem al locațiunii este folosirea bunului după această destinație și satisfacerea intereselor personale ale locatarului. Totodată, locatarul este obligat să utilizeze obiectul locațiunii în strictă conformitate cu destinația acestuia.

Din conținutul contractului de locațiune contestat, rezultă că contrar prevederilor normei juridice menționate, părțile nu au prevăzut la încheierea actului juridic scopul (cauza) utilizării acestuia. Prin urmare, conform art. 207 alin. (1) Codul civil, actul juridic civil încheiat fără cauză ori fondat pe o cauză falsă sau ilicită nu poate avea nici un efect. Cauza (scopul) este obiectivul urmărit la încheierea actului juridic civil, este acel interes pe care autorul (părțile) actului juridic caută să-l satisfacă. Deoarece cauza este un element constitutiv al actului juridic fără de care acesta nu poate exista, inexistența cauzei trebuie sancționată cu nulitate absolută (art. 217 CC).

În opinia reclamantului, prin încheierea contractului de locațiune contestat, pîrîtul Micușă Victor a acționat cu rea-credință, abuzînd de funcția de administrator al CCL nr. 227 pe care o deținea la moment, prin introducerea unor clauze ce au adus avantaje economice firmei SRL „Micușă Stil” prin economisirea în mod nejustificat a unor mijloace financiare considerabile care urmau a fi achitate pentru chiria spațiilor, prejudiciind financiar cooperativa încredințată în gestiune de către locatarii blocului locativ pe adresa menționată (membrii CCL).

La încheierea tranzacțiilor de transmitere în locațiune a bunurilor ce aparțin reclamantului și care i-au fost încredințate în gestiune prin desemnarea sa în funcția de administrator, pîrîtul Victor Micușă urma să respecte procedura prevăzută în statutul CCL nr. 227, să obțină acordul prealabil al membrilor cooperativei la adunarea generală, consemnat într-un proces-verbal cu menționarea numărului, datei, locul întocmirii, numărul și numele membrilor cooperativei prezenți, problema discutată, rezultatul votului și semnăturile. Condițiile contractului de locațiune urmau a fi transparente și de asemenea puse în discuție și aprobare, cu membrii cooperativei, lucru care nu a fost respectat.

În preambulul contractului de locațiune contestat urma să fie făcut referire la procesul-verbal al adunării generale a locatarilor blocului. Respectarea aceluiași condiții este valabilă și pentru anexa nr. 001 (fără dată) în baza căreia SRL „Micușa Stil” a fost scutit de la plata chiriei.

Din conținut actului juridic contestat și anexa acestuia rezultă că, aceste condiții nu au fost respectate de către pârți, actul juridic fiind unul dolosiv, perfectat fără acordul prealabil al membrilor cooperativei. În așa mod lipsește unul din elementele esențiale pentru formarea actului juridic, consimțământul subiectului corespunzător (membrilor CCL nr. 227), ceea ce reține în mod direct nulitatea absolută a contractului de locațiune nr. 001 din 08 ianuarie 2004 și anexei acesteia.

A solicitat CCL nr. 227 constatarea nulității absolute a contractului de locațiune nr. 001 din 08 ianuarie 2004 a demisolului blocului locativ din str. Gheorghe Madan, 48/3 cu suprafața totală de 356 m.p. încheiat CCL nr. 227, în persoana administratorului Victor Micușa și SRL „Micușa Stil”, precum și constatarea nulității absolute a anexei nr. 001 la contractul de locațiune nr. 001 din 08 ianuarie 2004; evacuarea SRL „Micușa Stil” din spațiile nelocative aflate în demisolul blocului locativ din str. Gh. Madan, 48/3 cu suprafața totală de 356m.p.; radierea înscrisurilor notate în Registrul bunurilor imobile la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău după SRL „Micușa Stil” în baza contractului de locațiune nr. 001 din 08 ianuarie 2004, a demisolului blocului locativ din str. Gh. Madan, 48/3.

Prin hotărârea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 18 martie 2016, a fost respinsă acțiunea CCL nr. 277 împotriva SRL „Micușa Stil”, Micușa Victor, intervenient accesoriu OCT Chișinău filiala ÎS „Cadastru” cu privire la constatarea nulității absolute a actului juridic, evacuarea din încăperile nelocative, radierea notărilor din Registrul bunurilor imobile.

La 07 aprilie 2016 și 07 noiembrie 2016, reprezentantul CCL nr. 227, Vasile Grosu, a depus cerere de apel, împotriva hotărârii Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 18 martie 2016, solicitând casarea integrală a hotărârii cu adoptarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 06 decembrie 2016 a fost admis apelul declarat de către CCL nr. 227, a fost casată integral hotărârea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 18 martie 2016 cu emiterea unei noi hotărâri prin care a fost admisă acțiunea depusă de CCL nr. 227, a fost constatată nulitatea absolută a contractului de locațiune din 08 ianuarie 2004 și a Anexei nr. 001 la contract, fără număr și fără dată, prin care CCL nr. 227, în persoana administratorului Micușa Victor, a dat în locațiune SRL „Micușa Stil” demisolul casei de locuit a CCL nr. 227 din mun. Chișinău, str. Gh. Madan 48/3, cu suprafața de 356m.p. pe un termen de 30 ani; a fost dispusă evacuarea SRL „Micușa Stil” din spațiile nelocative aflate în demisolul blocului locativ din str. Gh. Madan, 48/3, cu suprafața totală de 356m.p.; a fost obligat Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, filiala ÎS „Cadastru” să radieze din Registrul bunurilor imobile, înscrisurilor notate (grevarea drepturilor) după SRL „Micușa Stil” în baza contractului de locațiune nr. 001 din 08 ianuarie 2004, a demisolului blocului locativ din str. Gh. Madan, 48/3.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 06 decembrie 2016 a fost corectată greșeala strecurată în partea introductivă și șa capitolul „soluția instanței

de fond” a deciziei Curții de Apel Chișinău din 06 decembrie 2016, prin substituirea dispoziției „...CCL nr. 277” cu dispoziția „...CCL nr. 227”.

La 07 iulie 2017, SRL „Micușa Stil și Victor Micușa, au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

Recurenții, în motivarea recursului, au indicat că nu sunt de acord cu decizia instanței de apel, deoarece instanța de apel la judecarea cauzei nu a aplicat legea care urma a fi aplicată și a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată, nu a aplicat legea care urma a fi aplicată și a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată, instanța de apel a dat o apreciere arbitrară și greșită materialului probator anexat la dosar, a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces.

În conformitate cu art. 434 CPC, 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.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul a fost depus în termen.

Or, din materialele pricinii nu rezultă cu certitudine că decizia Curții de Apel Chișinău din 06 decembrie 2016 a fost comunicată recurenților.

Examinând temeiurile recursului 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. 432 alin. (1) Cod de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sunt 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.

Alineatele (2) și (3) ale aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, iar alin. (4) stabilește că 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.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) Cod de procedură civilă, 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) Cod de procedură civilă.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către Societatea cu răspundere limitată „Micușa Stil” și Victor Micușa, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin.(2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

Astfel, argumentele invocate în recursul declarat se referă la dezacordul recurentului cu soluția pronunțată de către instanța de apel, însă nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că recursul exercitat conform secțiunii II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează și faptul că procedura admisibilității constă în verificarea faptului, dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432. alin.(2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

În această ordine de idei, Completul Colegiului precizează că, în contextul normelor procedurale din Secțiunea a II-a, Capitolul XXXVIII Cod de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele de fond și de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

Prin prisma art. 432 alin.(4) Cod de procedură civilă, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural și anume dacă se invocă că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând în mod flagrant regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 Cod de procedură civilă, însă, din recursul declarat nu rezultă argumentul privind încălcarea flagrantă a regulilor de apreciere a probelor.

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 conform 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, invocate în speță sunt similare celor invocate în cadrul judecării pricinii, care au fost apreciate corespunzător.

În circumstanțele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera inadmisibil recursul declarat de către Societatea cu răspundere limitată „Micușa Stil” și Victor Micușa.

În conformitate cu art. art. 433 lit. a), 440 alin. (1) Cod 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 „Micușă Stil” și Victor Micușă se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul
Judecătorii

Oleg Sternioală

Mariana Pitic

Iurie Bejenaru