

Dosarul nr. 2rac-187/18

Instanța de fond: Judecătoria Chișinău, sediul Centru – V. Lastavețchi,

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău – M. Guzun, L. Pruteanu, I. Cotruță,

DECIZIE

23 mai 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecători

Tatiana Vieru,
Iuliana Oprea, Luiza Gafton,
Victor Burduh, Maria Ghervas,

examinând recursul, declarat de către Instituția Medico-Sanitară Publică Institutul Mamei și Copilului,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Instituția Medico - Sanitară Publică Institutul Mamei și Copilului, intervenient accesoriu Ministerul Sănătății împotriva Societății Comerciale „Zerutas” Societate cu Răspundere Limitată cu privire la evacuarea forțată și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 12 decembrie 2017, prin care s-a admis apelul declarat de către Instituția Medico-Sanitară Publică Institutul Mamei și Copilului, s-a casat hotărârea Judecătoria Chișinău, sediul Centru din 13 iulie 2017,

C O N S T A T Ă

La 11 aprilie 2017 IMSP Institutul Mamei și Copilului a depus cerere de chemare în judecată împotriva SC „Zerutas” SRL cu privire la evacuarea forțată de pe teritoriul Clinicii „Em. Coțaga” din str. V. Alecsandri. 2, mun. Chișinău și încasarea cheltuielilor de judecată. (f.d. 8-9)

Instanța de judecată prin încheiere protocolară din 20 mai 2017, emisă din oficiu, a introdus în proces Ministerul Sănătății în calitate de intervenient accesoriu de partea IMSP Institutului Mamei și Copilului.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că gestionează imobilul situat în mun. Chișinău, str. V. Alecsandri, 2. La 01 ianuarie 2014 cu acordul Ministerului Sănătății a încheiat contractul de locațiune nr. 3 cu SC „Zerutas” SRL, iar la 31 decembrie 2014, prin acordul adițional nr. 5 termenul locațiunii a fost prelungit până la 31 decembrie 2015. Atât, contractul cât și acordul adițional au fost înregistrate la Ministerul Sănătății. Pentru anul 2016 contractul nu a fost prelungit. Reclamanta susține că la 20 octombrie 2016 prin scrisoarea nr. 08-06/298, Ministerul Sănătății a

informat IMSP Institutul Mamei și Copilului că, în urma verificării inopinate, cu referire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate de către instituțiile din subordine, s-a constatat că, pe teritoriul Clinicii „Em. Coțaga” își desfășoară activitatea agenți economici fără a avea un temei legal, asupra folosirii spațiului. Astfel, ministerul a solicitat întreprinderea măsurilor urgente pentru eliberarea spațiilor folosite de către locatarii, care nu au încheiat contracte de locațiune pentru anul 2016 în termen de 5 zile, iar despre măsurile întreprinse, institutul trebuia să informeze Serviciul administrarea proprietății publice din cadrul ministerului până la data de 22 octombrie 2016. La 01 noiembrie 2016 în adresa SC „Zerutas” SRL a fost remisă somația nr. 01-13/1262 privind achitarea datoriilor pentru suprafețele deținute suplimentar și eliberarea spațiilor deținute pe teritoriul Clinicii „Em. Coțaga”. Reclamanta menționează că la indicația Ministerului Sănătății, comisia creată prin ordinul directorului IMSP Institutul Mamei și Copilului la 18 noiembrie 2016 s-a deplasat la Clinica „Em. Coțaga” pentru verificarea executării somației din data de 01 noiembrie 2016 de către locatari și a constatat că SC „Zerutas” SRL nu a eliberat spațiul pe care îl deținea ilegal, iar adițional acesta mai deținea o galerie în mărime de 170,54 m.p., suprafață care nu era specificată în nici un contract.

Prin hotărârea Judecătoria Chișinău, sediul Centru din 13 iulie 2017 s-a admis acțiunea depusă de IMSP Institutul Mamei și Copilului, s-a dispus evacuarea SC „Zerutas” SRL, inclusiv a bunurilor și angajaților, din imobilele și spațiile Clinicii „Em. Coțaga” din cadrul IMSP Institutul Mamei și Copilului, situată în mun. Chișinău, str. Vasile Alecsandri, 2 și încasarea de la SC „Zerutas” SRL în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 100 lei. (f.d.100, 107-111)

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 12 decembrie 2017 a fost admis apelul declarat de SC „Zerutas” SRL, s-a casat hotărârea Judecătoria Chișinău, sediul Centru din 13 iulie 2017, s-a emis o nouă hotărâre de respingerea acțiunii ca nefondată. (f.d.126, 127-131).

La 15 martie 2018 IMSP Institutul Mamei și Copilului a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 12 decembrie 2017, solicitând casarea deciziei, cu menținerea hotărârii Judecătoria Chișinău, sediul Centru din 13 iulie 2017. (f.d. 136-140)

În motivarea cererii de recurs recurenta a invocat că instanța de apel a interpretat în mod eronat legea și în acest sens a aplicat eronat normele de drept material, a apreciat arbitrar probele prezentate la cauză, ce a dus la adoptarea unei decizii eronate. Instanța de apel a ignorat prevederile Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate, aprobat prin Hotărârii Guvernului nr.483 din 29 martie 2008, făcând trimitere doar la normele generale. Totodată, nu a luat în considerație nici pct.4.4.6 al contractului de locațiune, în care se indică că se restituie locatarului bunurile închiriate în termen de 5 zile de la data încetării efectelor contractului de locațiune într-o stare bună, ținându-se cont de uzura normativă, care s-a produs pe parcursul închirierii.

La 24 aprilie 2018 SC „Zerutas” SRL a depus referință, solicitând ca cererea de recurs declarată de IMSP Institutul Mamei și Copilului să fie considerată inadmisibilă. (f.d. 149-150)

În conformitate cu art. 434 alin. (1), (2) 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.

Materialele cauzei atestă că decizia Curții de Apel Chișinău a fost pronunțată la 12 decembrie 2017, expediată părților prin intermediul oficiului poștal la 01 februarie 2018, confirmare despre recepționarea acesteia de către recurentă la materialele dosarului lipsește. (f.d. 134)

În aceste circumstanțe recursul, depus de IMSP Institutul Mamei și Copilului la data de 15 martie 2018, se consideră depus în termen.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) CPC după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copiei de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia. În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție prin încheierea din 16 mai 2018 a considerat recursul admisibil.

În conformitate cu art. 441 CPC, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) CPC, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

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

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată recursul întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe din considerente ce urmează.

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

În fapt, din materialele dosarului rezultă că IMSP Institutul Mamei și Copilului la 01 ianuarie 2014 a încheiat contractul de locațiune nr. 3 cu SRL „Zerutas”, iar la 31 decembrie 2014, prin acordul adițional nr. 5 termenul locațiunii a fost prelungit până la 31 decembrie 2015. La 20 octombrie 2016 Ministerul Sănătății a informat IMSP Institutul Mamei și Copilului că, în urma verificării inopinate, s-a constatat că, pe teritoriul Clinicii „Em. Coțaga” își desfășoară activitatea agenți economici fără a avea un temei legal, asupra folosirii spațiului. Astfel, ministerul a solicitat întreprinderea măsurilor urgente pentru eliberarea spațiilor folosite de către locatarii

care nu au încheiat contracte de locațiune pentru anul 2016 în termen de 5 zile. La indicația Ministerului Sănătății, comisia creată prin ordinul directorului IMSP Institutul Mamei și Copilului la 18 noiembrie 2016 s-a deplasat la Clinica „Em. Coțaga” și a constatat că SC „Zerutas” SRL nu a eliberat spațiul pe care îl deținea ilegal, iar adițional acesta mai folosea o galerie în mărime de 170,54 m.p., suprafață care nu era specificată în nici un contract.

IMSP Institutul Mamei și Copilului a depus cerere de chemare în judecată împotriva SC „Zerutas” SRL cu privire la evacuarea forțată de pe teritoriul Clinicii „Em. Coțaga” din str. V. Alecsandri, 2, mun. Chișinău și încasarea cheltuielilor de judecată

Instanța de fond a admis acțiunea depusă de IMSP Institutul Mamei și Copilului.

Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 12 decembrie 2017 a admis apelul depus de SC „Zerutas” SRL, a casat hotărârea instanței de fond, a adoptat o hotărâre nouă, prin care a respins acțiunea IMSP Institutul Mamei și Copilului ca fiind nefondată.

Instanța de apel și-a motivat soluția prin faptul că evacuarea de pe teritoriul imobilului și spațiile posedate, poate fi înaintată, la caz, doar în urma rezilierii contractului încheiat pe perioada nedeterminată. Totodată, Ministerul Sănătății, gestionarul bunului imobil obiect al litigiului, a comunicat SC „Zerutas” SRL despre refuzul de a prelungi contractul de locațiune și necesitatea eliberării spațiilor acordate pe teritoriul Clinicii „Em. Coțaga”, la 24 februarie 2017, respectiv nu a fost respectată procedura de preavizare de 3 luni, or, acțiunea a fost înaintată în instanța de judecată la 11 aprilie 2017.

Instanța de recurs apreciază această concluzie ca fiind greșită, contradictorie cu materialele dosarului și prevederile legii. Pentru a pronunța această hotărâre, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție a reținut argumentele ce succed.

În conformitate cu art. 666 alin. (1) Cod civil, contract este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

Conform art. 667 alin. (1) Cod civil, părțile contractante pot încheia în mod liber, în limitele normelor imperative de drept, contracte și pot stabili conținutul lor. Dacă, în scopul protecției intereselor prioritare ale societății sau ale unui individ, efectele unui contract depind de încuviințarea autorităților statului, limitările și condiționările trebuie reglementate prin lege.

Iar, 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.

Instanța de recurs constată că conform probelor prezentate la dosar, IMSP Institutul Mamei și Copilului la 01 ianuarie 2014 a încheiat contractul de locațiune nr. 3 cu SC „Zerutas” SRL, iar la 31 decembrie 2014, acordul adițional nr. 5 .(f.d. 23-25,

26) Atât, contractul cât și acordul adițional au fost înregistrate la Ministerul Sănătății. Potrivit pct. 5.1 al contractului de locațiune modificarea, prelungirea sau rezilierea se efectuează cu acordul părților contractuale. Astfel prin acordul adițional a fost modificat pct.2.2 a contractului prin care s-a stabilit termenul locațiunii de la 01 ianuarie 2015 până la 31 decembrie 2015.

Potrivit pct.6.1 contractul de locațiune cu modificările acestuia sunt valabile nu mai după înregistrarea lui de organul abilitat. (f.d.24)

În speță, organul abilitat era Ministerul Sănătății, care a înregistrat la data de 24 februarie 2014 sub nr.41/02-11/05 contractul de locațiune nr.3 din 01 ianuarie 2014 și la 2015 sub nr. 48/02-11/65 acordul adițional la contract, prin care termenul locațiunii a fost prelungit până la 31 decembrie 2015. (f.d.26)

Prin urmare, Colegiul lărgit concluzionează că aflarea SC „Zerutas” SRL pe teritoriul indicat în contractul de locațiune și anume în spațiile din str. Alecsandri, 2, mun. Chișinău până la 31 decembrie 2015 a fost legală.

În conformitate cu art. 903, lit. a) Cod civil, locațiunea încetează: la expirarea termenului contractului.

Conform pct.8 al Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.483 din 29 martie 2008 bunurile neutilizate de întreprinderile de stat/municipale, de autoritățile/instituțiile bugetare și de societățile comerciale cu capital integral sau majoritar public *pot fi date în locațiune cu acordul prealabil al autorității publice centrale sau locale* (în continuare - autoritate abilitată). În acordul eliberat de autoritatea abilitată se va indica obiectul (denumirea bunului), locațiunea căruia se acceptă, termenul contractului, suprafața bunurilor imobile, destinația utilizării acestora și mărimea chiriei anuale. *Modificarea, prolongarea contractului de locațiune va fi efectuată cu acordul autorității care a autorizat încheierea lui.*

Astfel, odată cu expirarea termenului stabilit în acordul adițional nr. 5 din 31 decembrie 2014, contractul de locațiune încheiat între IMSP Institutul Mamei și Copilului și SC „Zerutas” SRL a încetat, ori prelungirea acestuia nu a fost acceptată de către Ministerul Sănătății.

Totodată, instanța de recurs reține că IMSP Institutul Mamei și Copilului în legătură cu expirarea termenului contractului de locațiune a expediat în adresa SC „Zerutas” SRL somație în temeiul pct.4.4.6 a contractului și a solicitat să fie restituit locatorului bunurile închiriate în termen de 5 zile de la data încetării efectelor contractului de locațiune într-o stare bună, ținându-se cont de uzura normativă, care s-a produs pe parcursul închirierii. (f.d. 64)

Faptul că Ministerul Sănătății nu a acceptat prelungirea termenului contractului de locațiune pentru anii 2016, 2017 se confirmă prin scrisoarea din 20 octombrie 2016, prin care Ministerul Sănătății a solicitat de la IMSP Institutul Mamei și Copilului lista locatarilor, care posedă și folosesc spații în cadrul instituției sale, ori în urma verificării inopinate, cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate de către instituțiile din subordine, s-a constatat că pe teritoriul Clinicii

„Em. Coțaga” își desfășoară activitatea agenți economici fără a avea un temei juridic legal, de folosire a spațiului. Totodată, solicitând de a fi întreprinse măsuri de urgentare de eliberare a spațiilor de folosite de către locatarii care nu posedă contractul de locațiune pentru anul 2016.

În executarea indicațiilor organului superior, IMSP Institutul Mamei și Copilului repetat la 24 octombrie 2016 a expediat în adresa SC „Zerutas” SRL somație cu privire la restituirea în mod urgent locatorului spațiul închiriat, cu achitarea tuturor datoriilor restante.(f.d. 21)

SC „Zerutas” SRL, fiind conștientă de faptul că deține ilegal în locațiune spațiul litigios, la 18 noiembrie 2016 a depus în adresa IMSP Institutul Mamei și Copilului cerere, prin care a solicitat prelungirea contractului de locațiune pe perioada anului 2016-2017, iar la 24 februarie 2017 a depus cerere la Ministerul Sănătății cu solicitarea încheierii unui contract de locațiune pentru anul 2017 (f.d. 15, 60), cereri care au fost respinse de Ministerul Sănătății. (f.d. 58-59)

Prin urmare, IMSP Institutul Mamei și Copilului și Ministerul Sănătății prin acțiunile sale au adus la cunoștință SC „Zerutas” SRL faptul încetării contractului de locațiune și dezacordul prelungirii acestuia.

Argumentul instanței de apel precum că IMSP Institutul Mamei și Copilului și Ministerul Sănătății nu au respectat art. 905 alin.(1) Codul civil și anume procedura de preavizare a SC „Zerutas” SRL cu privire la rezilierea contractului de locațiune și restituirea bunului închiriat este nefondat, ori contractul de locațiune a încetat la data expirării termenului acestuia.

Instanța de apel și-a motivat soluția prin faptul că Ministerul Sănătății, gestionarul bunului imobil obiect al litigiului, a comunicat SC „Zerutas” SRL despre refuzul de a prelungi contractul de locațiune și necesitatea eliberării spațiilor acordate pe teritoriul Clinicii „Em. Coțaga”, la 24 februarie 2017, iar acțiunea a fost înaintată în instanța de judecată la 11 aprilie 2017.

Instanța de recurs menționează că instanța de apel eronat a constatat că la caz IMSP Institutul Mamei și Copilului și Ministerul Sănătății urmau să respecte termenul de preavizare de 3 luni, ori IMSP Institutul Mamei și Copilului nu a solicitat rezilierea contractului de locațiune din 01 ianuarie 2014, care a expirat de drept la 31 decembrie 2015, ci respectarea prevederilor pct.4.4.6 a acestui contract și anume *restituirea locatarului bunurilor închiriate*, pe motivul încetării contractului de locațiune.

Contractul de locațiune din 01 ianuarie 2014 nu a prevăzut prelungirea tacită a termenului locațiunii. Pct. 6.1 din contractul de locațiune a prevăzut expres că orice modificare adusă contractului , inclusiv termenului contractului sunt valabile numai după înregistrarea lui de către organul abilitat.

Deci, prelungirea termenului contractului de locațiune urma să fie înregistrată de Ministerul Sănătății și numai în aceste condiții contractul obținea putere juridică și pentru perioadele următoare după 31 decembrie 2015.

În conformitate cu prevederilor pct.19 al Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.483 din 29 martie 2008 [...]. După încetarea termenului contractului de locațiune, *locatarul este obligat să asigure restituirea bunului/bunurilor, prin întocmirea actului de primire-predare.*

Prin urmare, IMSP Institutul Mamei și Copilului prin cererea de chemare în judecată întemeiat a solicitat evacuarea SC „Zerutas” SRL, deoarece la data de 31 decembrie 2015 au încetat efectele contractului de locațiune din 01 ianuarie 2014, iar Ministerul Sănătății, proprietarul bunurilor, și-a exprimat dezacordul de a prelungi contractul de locațiune cu SC „Zerutas” SRL. Aici urmează de menționat că prelungirea termenului urma să aibă loc până la expirarea termenului contractului 31 decembrie 2015, pe când SC „Zerutas” SRL a inițiat acțiuni de prelungire a contractului de locațiune după ce acesta a expirat.

Potrivit pct. 8 al Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.483 din 29 martie 2008 [...].*Modificarea, prolongarea contractului de locațiune va fi efectuată cu acordul autorității care a autorizat încheierea lui.*

Prin prisma normei de drept sus – citate, Colegiul lărgit reține că Ministerul Sănătății, ca autoritate publică centrală dispunea de dreptul de a da acordul cu privire la modificarea și prelungirea contractului de locațiune, deci odată cu neobținerea acestui acord de către SC „Zerutas” SRL, contractul de locațiune, încheiat între locatorul IMSP Institutul Mamei și Copilului și locatarul SC „Zerutas” SRL la 01 ianuarie 2014, a încetat conform acordului adițional la 31 decembrie 2015.

În urma celor relatate instanța de recurs reține că IMSP Institutul Mamei și Copilului și Ministerul Sănătății nu trebuiau să se conformeze prevederilor art. 905 alin.(1) Codul civil cu privire la termenul de preavizare de 3 luni. Ori, efectele contractului de locațiune au încetat la data de 31 decembrie 2015, iar IMSP Institutul Mamei și Copilului prin somațiile sale a solicitat restituirea bunurilor conform prevederilor contractului de locațiune.

În acest context, hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Centru este legală și urmează să fie menținută cu casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din data de 12 decembrie 2017, care contravine circumstanțelor de fapt și de drept din speța supusă judecării.

Colegiul consideră că, instanța de fond a examinat pricina sub toate aspectele, stabilind cu certitudine raportul juridic litigios, circumstanțele de fapt, caracteristice raportului juridic, legea materială ce guvernează raportul juridic.

Instanța de fond corect a admis acțiunea IMSP Institutul Mamei și Copilului cu privire la evacuarea forțată de pe teritoriul Clinicii „Em. Coțaga” din str. V. Alecsandri, 2, mun. Chișinău și încasarea cheltuielilor de judecată.

Reieșind din cele expuse, instanța de recurs conchide că decizia Curții de Apel Chișinău din data de 12 decembrie 2017 este pasibilă casării din considerentul

aplicării și interpretării eronate de către aceasta a normelor legale, cu menținerea hotărârii instanței de fond.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) 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 către Instituția Medico-Sanitară Publică Institutul Mamei și Copilului.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 12 decembrie 2017 în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Instituția Medico - Sanitară Publică Institutul Mamei și Copilului, intervenient accesoriu Ministerul Sănătății împotriva Societății Comerciale „Zerutas” Societate cu Răspundere Limitată cu privire la evacuarea forțată și încasarea cheltuielilor de judecată.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 13 iulie 2017.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței, judecătorul

Tatiana Vieru

judecători

Iuliana Oprea

Luiza Gafton

Victor Burduh

Maria Ghervas