

Prima instanță: Judecătoria Buiucani mun. Chișinău (jud. A. Negru)  
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: M. Guzun, A. Nogai, Vl. Brașoveanu)

## DECIZIE

20 iunie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
Judecători

Oleg Sternioală  
Dumitru Visternicean  
Iurie Bejenaru  
Dumitru Mardari  
Nicolae Craiu

examinând recursurile declarate de Consiliul mun. Chișinău, Primăria mun. Chișinău, prin intermediul reprezentantului Sinogaci Nadejda și de SRL „Prestar-Plus”,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul mun. Chișinău împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Prestar-Plus” cu privire la încasarea sumei pentru chiria încăperilor, rezilierea contractului de locațiune, eliberarea încăperilor ocupate și restituirea acestora proprietarului în baza actului de predare-primire, și

cererea reconvențională depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Prestar-Plus” împotriva Consiliului mun. Chișinău și Primăriei mun. Chișinău privind încasarea solidară a prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 15 noiembrie 2016 a Curții de Apel Chișinău,

### c o n s t a t ă :

La 14 august 2014 Consiliul mun. Chișinău s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Prestar-Plus” solicitând încasarea din contul pârâtului a sumei în mărime de 1290773,95 de lei cu titlu de plată pentru chiria încăperii cu altă destinație decât cea locativă situată xxxxx, lit. „D”, „G”, „V”, „J” și „J1”; rezilierea contractului de locațiune, cu eliberarea încăperilor ocupate și înapoierea acestora proprietarului în baza actului de predare-primire.

În motivarea acțiunii s-a invocat că, la 06.06.2006 Consiliul mun. Chișinău a încheiat cu SRL „Prestar-Plus” contractul de locațiune nr. 2/06/032 a încăperilor cu altă destinație decât cea locativă din xxxxx, lit. „D”, „G”, „V”, „J” și „J1”. În scopul executării hotărârii Judecătoriai Economice de Circumscripție nr. 2e-186/09 din 16.02.2009 și a deciziei Curții Apel Chișinău nr. 3-2334/2009 din 05.11.2009, Direcția generală a perfectat Acordul adițional de introducere a unor modificări în contractul de locațiune nr. 2/06/032 din 06.06.2006, însă până în prezent SRL „Prestar-Plus” nu s-a prezentat în cadrul Direcției generale pentru semnarea Acordului adițional și nu a

achitat plata chiriei restante.

A menționat reclamantul că, prin scrisoarea nr. 04-120/415 din 04.06.2014 pârâtul a fost informat că încăperile din xxxxx, lit. „D”, „G”, „V”, „J” și „J1” constituie proprietate municipală și în baza art. 886, art. 887, art. 906 și art. 908 din Codul civil necesită să achite plata datoriei restante și totodată, să se prezinte în cadrul Direcției generale pentru a semna Acordul adițional de introducere a unor modificări, precum și să achite plata restantă la chirie în mărime de 1290773,95 de lei pentru perioada 04.03.2008 - 30.06.2014 sau în caz contrar să rezilieze contractul de locațiune și să elibereze încăperile ocupate cu înapoierea acestora proprietarului în baza actului de predare-primire.

La 15 decembrie 2014, SRL „Prestar-Plus”, prin intermediul avocatului Cebanaș Alexandru, a depus o cerere reconvențională împotriva Consiliului mun. Chișinău, Primăriei mun. Chișinău, prin care a solicitat încasarea în beneficiul SRL „Prestar-Plus” a prejudiciului material în sumă de 979725,65 de lei. (vol. I, f.d. 78-85)

În susținerea acțiunii reconvenționale SRL „Prestar-Plus” a invocat dezacordul său cu cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul mun. Chișinău, considerând că unele pretenții din acțiune au fost înaintate cu expirarea termenului de prescripție, iar celelalte cerințe au fost neîntemeiate și neprobate pe careva contracte sau acte juridice care ar da naștere obligațiilor și ar putea produce efecte juridice în realizarea dreptului de a solicita încasarea sumelor solicitate. Cu referire la pretenția reclamantului privind încasarea datoriilor la chiria spațiilor nelocative pentru perioada 04.03.2008 - 30.06.2014 în temeiul deciziei nr. 4/11 din 26.09.2003 și a hotărârii Judecătoriai Economice de Circumscripție nr. 2e-186/09 din 16.02.2009, pârâtul obiectează că din anul 2009 de când a fost emisă hotărârea pe dosarul civil nr. 2e-186/09 din 16.02.2009 și până la data de 04.06.2014, Consiliul mun. Chișinău nu a înaintat careva pretenții privind plata chiriei restante, propuneri privind prelungirea contractului de locațiune sau semnarea anumitor acorduri de prelungire cu condiții noi sau de reziliere a contractului cu atât mai mult de eliberare a încăperilor. Pârâtul pe acțiunea de bază invocă aplicabilitatea la speță a prevederilor art. 267 alin. (1) Cod civil și consideră că toate pretențiile pecuniare și de altă natură ce privesc perioada de până la 14.08.2011 cad sub incidența prescripției generale extinctive termenul căreia este de 3 ani de zile. La fel, pârâtul menționează că reclamantul nu a executat până în prezent decizia definitivă, irevocabilă și executorie a Curții de Apel Chișinău din 05.11.2009 pe dosarul civil nr. 3-2334/2009 prin care a fost recunoscut ilegal refuzul și s-a obligat Consiliul mun. Chișinău să emită: (1) decizia privind transmiterea SRL „Prestar-Plus” pe un nou termen în locațiune încăperile separate lit. „D”, „G”, „V”, „J” și „J1” cu destinație nelocativă, din xxxxx; (2) decizia de atribuire SRL „Prestar-Plus” în arendă pentru exploatare pe o perioadă determinată lotul de pământ cu suprafața de 0,2880 ha pe care sunt amplasate construcțiile cu destinația nelocativă lit. „D”, „G”, „V”, „J” și „J1” din xxxxx. La fel, s-a recunoscut ilegal refuzul și s-a obligat Primăria mun. Chișinău să elibereze pentru SRL „Prestar-Plus”: (1) autorizația de desființare a imobilelor lit. „V”, „J” și „J1” din xxxxxx, (2) certificatul de urbanism pentru întocmirea documentației de proiect privind reconstruirea clădirilor lit. „V”, „J” și „J1” din xxxxx. A afirmat că hotărârea respectivă a fost trimisă spre executare Primăriei mun. Chișinău de către instanța de judecată la data de 12.03.2010 fiind primită la data de 17.03.2010, fapt adevărit prin ștampila instituției. Cu toate acestea din 17.03.2010 și până în prezent această hotărâre nu a fost executată de către Primăria mun. Chișinău.

Ba mai mult, a fost intentată și procedura de executare silită de către executorul judecătoresc Oleg Ungureanu la data de 22.02.2010 prin care Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău au fost obligați să execute documentul executoriu în termen de 15 zile.

A relatat SRL „Prestar-Plus” că la 08.02.2010 a înaintat Consiliului și Primăriei mun. Chișinău cerere prin care a solicitat onorarea obligațiilor stabilite prin hotărârea judecătorească nr. 3-2334/2014, fapt care nu s-a soldat cu anumite rezultate. La 14.07.2014 a fost strămutată spre executare hotărârea nr. 3-2334/2009 din 05.11.2009 la executorul judecătoresc Furdui Ion, care a emis la 25.08.2014 încheiere prin care a stabilit termen pentru data de 26.09.2014 pentru efectuarea controlului executării hotărârii nr. 3-2334/2009 din 05.11.2009 la sediul Primăriei și Consiliului mun. Chișinău. Însă, până în prezent nici Consiliul mun. Chișinău, nici Primăria mun. Chișinău nu au executat hotărârea nr. 3-2334/2009 din 05.11.2009, neonorându-și obligațiile stabilite prin această hotărâre. O altă circumstanță care împiedică SRL „Prestar-Plus” să pretindă legal la încasarea plății chiriei pentru perioada din 15.08.2011 și până la momentul depunerii cererii de chemare în judecată - 14.08.2014 și chiar până în prezent constituie faptul că termenul de valabilitate a contractului de locațiune nr. 2/06/032 din 06.06.2006 a expirat la data de 05.06.2009. Astfel, respectivul contract nu mai produce efecte juridice conform prevederilor conținute în această din data expirării termenului său de valabilitate și anume din 05.06.2009. Deci, Consiliul mun. Chișinău nu poate pretinde la încasarea anumitor plăți pentru chirie pentru perioada de după expirarea contractului care și-a încetat efectele de drept și de fapt.

A subliniat SRL „Prestar-Plus” că din cauza neexecutării hotărârii judecătorești menționate de către pârât, este în imposibilitate totală de a utiliza imobilele primite în locațiune, conform destinației lor, deoarece nici Primăria mun. Chișinău și nici Consiliul mun. Chișinău nu și-au onorat obligațiile sale, respectiv imobilele menționate fiind într-o stare deplorabilă, imposibil de a fi utilizate în procesul de producție, scop pentru care au fost închiriate prin contractul de locațiune menționat, fapt stabilit și prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 44/16-47 din 18.04.2006 în care la pct. 1 se specifică că se dau în locațiune, fără drept de privatizare, pe un termen de 3 ani SRL „Prestar-Plus” încăperile cu altă destinație decât cea locativă cu suprafața de 703,2 m.p. din xxxxx, 10, lit. „D”, „I”, „V”, „J” (clădiri separate) în vederea amplasării unei secții de producere.

Cu referire la pretenția Consiliului mun. Chișinău privind rezilierea contractului de locațiune cu eliberarea încăperilor ocupate și înapoierea acestora proprietarului în baza actului de predare primire, consideră reclamantul că și aceasta cerință este neîntemeiată, deoarece din iunie 2009 până în prezent contractul deja nu mai produce efecte juridice întrucât a încetat termenul de valabilitate a acestuia, nefiind posibil din punct de vedere juridic să solicite rezilierea unui contract de locațiune care a încetat cu 5 ani în urmă și nu a fost prelungit din cauza neîndeplinirii obligațiilor stabilite prin hotărârea judecătorească. Cu atât mai mult, la moment, de către Consiliul mun. Chișinău se propune semnarea unui acord adițional care este semnat din numele Consiliului mun. Chișinău de către viceprimarul Nistor Grozavu, neexistând în acest sens un proces-verbal sau o decizie a Consiliului mun. Chișinău prin care reprezentantul Primăriei - viceprimarul Nistor Grozavu ar fi fost împuternicit să semneze acest Acord adițional din 27.02.2014 și nici decizia Consiliului mun. Chișinău

prin care să se decidă soarta terenurilor menționate în Acordul adițional specificat în coraport cu locatarul SRL „Prestar-Plus” precum s-a stabilit în anul 2006 de către Consiliul mun. Chișinău prin decizia nr. 44/16-47 din 18.04.2006.

La fel, SRL „Prestar-Plus” a mai menționat că nici Primăria mun. Chișinău și nici Consiliul mun. Chișinău nu au executat până în prezent hotărârea definitivă, irevocabilă și executorie a Curții de Apel Chișinău din 05.11.2009, dosarul civil nr. 3-2334/2009. Astfel, în aceste condiții a fost în posibilitate de a folosi, conform destinației și scopului luării în locațiune, imobilele menționate și terenul specificat conform drepturilor și obligațiilor unui locatar, pentru scopul instalării secției de producere așa cum s-a indicat în decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 44/16-47 din 18.04.2006.

A invocat SRL „Prestar-Plus” că conform concluziilor și recomandărilor Raportului de expertiză nr. 1764-03-07/T din 07.03.2007 s-a stabilit că depozitele notate cu lit. „V”, „J” și „J1” cu suprafața totală de 291.1 m.p. nu sunt construcții viabile, sunt preconizate, recomandate a fi demolate și nu pot fi folosite în ciclul tehnologic de lucru. Începând cu luna iunie 2006, atunci când a fost încheiat contractul de locațiune, până în 2009 și din 05.11.2009, când a fost emisă hotărârea Curții de Apel Chișinău, dosarul civil nr. 3-2334/2009, până în prezent imobilele lit. „V”, „J” și „J1”, din motivul neeliberării de către Primăria mun. Chișinău a autorizației de desființare a imobilelor lit. „V”, „J” și „J1” și a certificatului de urbanism pentru întocmirea documentației de proiect privind reconstruirea clădirilor respective, nu au fost utilizate în procesul tehnologic și nici în alte scopuri, iar vina aparține în exclusivitate doar Primăriei mun. Chișinău, deoarece imobilele respective nu sunt viabile pentru utilizare și necesită a fi demolate. Starea deplorabilă a imobilelor se atestă și prin imaginile foto efectuate de către reprezentantul SRL „Prestar-Plus”.

A declarat reclamantul că din motivele expuse supra a fost nevoit de a încheia cu SA „Marșut” contractul de locațiune nr. 4 la 11.02.2008 a încăperii de producere cu suprafața de 360 m.p. din xxxxx, cu plata chiriei anuale în sumă de 43584,48 de lei. Conform facturilor de plată pentru anii 2008-2012 SRL „Prestar-Plus” a achitat SA „Marșut”, în baza contractului menționat, suma de 238295,42 de lei conform tabelului facturilor care adevăresc cheltuielile pentru plata locațiunii.

De asemenea, SRL „Prestar-Plus” a încheiat contractul de locațiune nr. 26 cu SRL „Monific-Group” la 12.03.2013 cu privire la luarea în locațiune a unei suprafețe în mărime de 800 m.p. din spațiul depozitului nr. 1 de păstrare a materialelor de construcție, aflat în incinta complexului patrimonial situat pe xxxxx, cu plata chiriei lunare de 5500 de lei. Astfel, conform facturilor de plată pentru anii 2013-2014 SRL „Prestar-Plus” a achitat SRL „Monific-Group”, în baza contractului menționat, suma de 95430,23 de lei. SRL „Prestar-Plus” a încheiat contractul de locațiune nr. 2/01 din 01.01.2012 și contractul de locațiune nr. 2/11 din 01.11.2012 cu locatorul Janău Ana privind luarea în locațiune a 23 m.p. de oficiu situat în xxxxx, cu plata chiriei lunare de 4000 de lei pe o perioadă de la 01.01.2013 până la 01.11.2013. Conform facturilor de plată pentru anii 2012-2014 SRL „Prestar-Plus” a achitat locatorului Janău Ana în baza contractului menționat și a facturilor anexate suma de 136000 de lei. Ulterior, SRL „Prestar-Plus” a încheiat contractul de locațiune nr. 1/01 din 01.01.2012 și contractul de locațiune nr. 1/11 din 01.11.2012 cu locatorul Janău Ana cu privire la luarea în locațiune, în folosirea temporară a 382,2 m.p. de depozit situat în sat. Crăsnășeni, rl Telenești, care este în proprietate privată, conform contractului de

vînzare cumpărare f/n din 29.04.1998, cu plata chiriei lunare de 15000 de lei pe o perioadă de la 01.01.2013 până la 01.11.2017. Astfel, conform facturilor de plată pentru anii 2012-2014 SRL „Prestar-Plus” a achitat către locatorul Janău Ana, în baza contractului menționat și facturilor anexate, suma de 510000 de lei.

La 04 august 2015 SRL „Prestar-Plus” și-a extins pretențiile și în privința Primăriei mun. Chișinău, solicitând atragerea în calitate de copârât a Primăriei mun. Chișinău; încasarea în beneficiul SRL „Prestar-Plus”, în mod solidar, de la Consiliul mun. Chișinău și de la Primăria mun. Chișinău a prejudiciului material în sumă de 979725,65 de lei, precum și respingerea integrală a acțiunii civile înaintate de Consiliul mun. Chișinău împotriva SRL „Prestar-Plus”.

În susținerea cererii reclamantului a invocat că vinovat de prejudiciile aduse SRL „Prestar-Plus” se face nu doar Consiliul mun. Chișinău, dar și Primăria mun. Chișinău, deoarece executorul judecătoresc investit cu executarea documentului executoriu a comunicat că din momentul primirii în procedură a documentului executoriu nu s-a prezentat nici un proiect de decizie a Consiliului mun. Chișinău și nici nu s-a întreprins nimic în sensul executării hotărârii Curții de Apel Chișinău din 05.11.2009, dosarul civil nr 3-2334/2009, de către pârâți. (vol. II, f.d. 49)

La 29 decembrie 2015, SRL „Prestar-Plus” a formulat o cerere prin care a solicitat încasarea de la pârâți a cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 6000 de lei. (vol. II, f.d. 68)

La 15 ianuarie 2016, SRL „Prestar-Plus” a înregistrat o cerere de majorare a cuantumului pretențiilor prin care a solicitat încasarea în beneficiul SRL „Prestar-Plus” în mod solidar de la pârâtul Consiliul mun. Chișinău și de la pârâtul Primăria mun. Chișinău a prejudiciului material în sumă de 1040225,65 de lei; încasarea în beneficiul SRL „Prestar-Plus” în mod solidar de la Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău a cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 10000 de lei; respingerea integrală a acțiunii civile înaintate de Consiliul mun. Chișinău împotriva SRL „Prestar-Plus”. (vol. II, f.d. 75-76)

Drept temei de majorare a pretențiilor s-a indicat că în pretențiile anterioare a solicitat încasarea prejudiciului determinat din arendarea spațiilor până în luna august 2014. Din septembrie 2014 și până la depunerea cererii respective a mai suportat cheltuieli pentru plata arendei conform contractelor de locațiune nr. 26 cu SRL „Modific-Group” din 12.03.2013. Conform facturilor de plată suma achitată este de 60500 de lei. Astfel, suma solicitată anterior a fost de 979725,65 de lei și cu cheltuielile acumulate după depunerea cererii reconvenționale acțiunea SRL „Prestar-Plus” împotriva Consiliului mun. Chișinău și Primăriei mun. Chișinău constituie 1040225,65 de lei. La fel, a mai indicat că este reprezentat în instanța de judecată de avocatul Cebanaș Alexandru în baza contractului de asistență juridică din 07.10.2014. Conform contractului respectiv și a ordinului de plată nr. 395 din 08.10.2014 a achitat Cabinetului Avocatului suma de 6000 de lei pentru serviciile prestate în legătură cu apărarea intereselor sale în fața instanței de fond, iar conform ordinului de plată nr. 1093 din 19.11.2015 SRL „Prestar-Plus” a achitat către Cabinetul Avocatului Alexandru Cebanaș suma de 4000 de lei, în total fiind achitate cheltuieli de asistență juridică în mărime de 10000 de lei.

Prin hotărârea din 10 februarie 2016 a Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău s-a admis în parte cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul mun. Chișinău împotriva SRL „Prestar-Plus” privind încasarea din contul pârâtului a sumei de

1290773,95 de lei cu titlu de plată a chiriei pentru încăperile cu altă destinație decât cea locativă din xxxxx, lit. „D”, „G”, „V”, „J” și „J1”, rezilierea contractului de locațiune, cu eliberarea încăperilor ocupate și înapoierea acestora proprietarului în baza actului de predare primire; s-a încasat de la SRL „Prestar-Plus” SRL în beneficiul Consiliului mun. Chișinău suma de 547711,78 de lei cu titlu de datorie la plata chiriei pentru folosirea încăperilor cu altă destinație decât cea locativă din xxxxx, în perioada 01.10.2011 - 30.06.2014 (11 trimestre); în rest, pretențiile formulate de Consiliul mun. Chișinău împotriva SRL „Prestar-Plus” s-au respins în parte ca tardive și în parte ca neîntemeiate; s-a încasat de la SRL „Prestar-Plus” în contul bugetului de stat suma de 16431,35 de lei cu titlu de taxă de stat; s-a admis în parte acțiunea reconvențională formulată de SRL „Prestar-Plus” împotriva Consiliului mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău privind încasarea solidară de la pârâți a sumei de 1040225,65 de lei cu titlu de prejudiciu material, precum și a sumei de 10000 de lei cu titlu de cheltuieli de judecare a cauzei; s-a încasat în mod solidar de la Consiliul mun. Chișinău și de la Primăria mun. Chișinău în beneficiul SRL „Prestar-Plus” suma de 554095 de lei cu titlu de prejudiciu material cauzat pentru perioada 15.12.2011 - 15.01.2016, precum și suma de 8000 de lei cu titlu de cheltuieli de judecare a cauzei legate de achitarea serviciilor de asistență juridică; în rest, pretențiile formulate de SRL „Prestar-Plus” SRL împotriva Consiliului mun. Chișinău și Primăriei mun. Chișinău s-au respins în parte ca neîntemeiate și în parte ca tardive.

Prin decizia din 15 noiembrie 2016 a Curții de Apel Chișinău s-a admis cererea SRL „Prestar-Plus” cu privire la scutirea de la plata taxei de stat și s-a scutit SRL „Prestar-Plus” de la plata taxei de stat în apel; s-au respins cererile de apel depuse de Consiliul mun. Chișinău, Primăria mun. Chișinău și SRL „Prestar-Plus”; s-a menținut hotărârea din 10 februarie 2016 a Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău.

La 26 septembrie 2017, Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău, prin intermediul reprezentantului Sinogaci Nadejda, au declarat recurs împotriva deciziei din 15 noiembrie 2016 a Curții de Apel Chișinău solicitând repunerea în termenul de contestare, casarea parțială a deciziei instanței de apel și a hotărârii instanței de fond, pronunțând o nouă hotărâre prin care cerințele Consiliului și a Primăriei mun. Chișinău să fie admise integral cu încasarea sumei în mărime de 1290773,95 de lei cu titlu de plată pentru locațiune și să fie respinsă acțiunea reconvențională depusă de SRL „Prestar-Plus”.

În motivarea recursului s-a invocat că instanța de apel la judecarea cauzei nu a luat în considerare faptul că intimatul folosește imobilele din xxxxx, cu suprafața de 703 m.p., deoarece până în prezent pârâtul nu s-a adresat Consiliului mun. Chișinău pentru predarea încăperilor. Mai mult ca atât, la data de 10.02.2014 reprezentantul Consiliului mun. Chișinău s-a prezentat la fața locului unde a întocmit un act de control asupra respectării condițiilor contractuale unde s-a stabilit că locatarul folosește încăperile din xxxxx, lit. „D”, „G”. Intimatul a adus la cunoștința recurentului că nu folosește încăperile din blocurile „V”, „J”, „J1”. Membrii Comisiei au stabilit că locatarul nu are impedimente în folosirea acestor încăperi. Cu referire la încăperile din blocul cu lit. „V”, sunt prezente stative pe care sunt depozitate lucruri de ale societății, iar în încăperile din blocul cu lit. „J” și lit. „J1” nu se atestă nicio activitate a locatarului, dar, în fapt, impedimente în folosirea acestei încăperi pârâtul nu are. În ceea ce privește încăperile din blocul cu lit. „G” membrii Comisiei au stabilit că pe acest bloc au fost ridicate etaje fiind mărită suprafața folosită de SRL „Prestar-Plus”. Cu referire la

contractele de locațiune încheiate cu SA „Marșut”, SRL „Monific-Group”, Janău Ana, intimatul nu a informat Consiliul mun.Chișinău și/sau Primăria mun.Chișinău despre intenția de a încheia contracte de locațiune ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor contractuale de către recurenți, ceea ce consideră a fi probe inutile de a fi acceptate în proces. Tot aici, au menționat recurenții că contractul de locațiune nr. 2/06/032, care a fost încheiat între Consiliul mun. Chișinău și SRL „Prestar-Plus”, în pct. 1 se menționează că „locatorul dă în chirie, iar locatarul ia în chirie suprafața totală de 703,2 m<sup>2</sup>”, prin hotărârea judecătorească din 16.02.2009 au fost excluse încăperile cu lit. „V”, „J”, „J1” cu suprafața de 291,1 m<sup>2</sup>, astfel rezultă că suprafața de care urma să se folosească intimatul sunt de 412,1 m<sup>2</sup>, însă intimatul a prezentat contractele de locațiune de la agenți economici de la care au fost închiriate încăperi cu o suprafață totală de 1542,2 m<sup>2</sup> (contract nr.4 din 11.02.2008 încheiat cu SA „Marșut” - suprafața de 360 m<sup>2</sup>; contract nr. 26 din 12.03.2013 încheiat cu SRL „Monific-Group” - suprafața de 800m<sup>2</sup>; contract nr. 1/01 din 01.01.2012 încheiat cu Janău Ana - suprafața de 382 m<sup>2</sup>). Deci, consideră absolut neîntemeiată pretenția intimatului de încasarea a sumei de 1040225,65 de lei cu titlu de prejudiciu material, achitat pentru chirie pentru o suprafață de 1542,2 m<sup>2</sup>, în condițiile în care contractul de locațiune încheiat între Consiliul mun.Chișinău și SRL „Prestar-Plus” are o suprafața de doar 412 m<sup>2</sup>.

La fel, opinează recurenții că nu are relevanță nici contractul încheiat între Janău Ana și SRL „Prestar-Plus” pentru depozitarea bunurilor, din motiv că există contractul de locațiune încheiat între Consiliul mun.Chișinău și SRL „Prestar-Plus”, având ca locatar pe Janău Gheorghe. Astfel, opinează că Janău Ana și Janău Gheorghe sunt fie soț și soție sau fie rude și au anexat la dosar acest contract pentru a duce în eroare instanța. Totodată, menționează că în anexa la contractul de locațiune încheiat între Janău Ana și SRL „Prestar-Plus”, în actul de arendă pe anul nr. 2012-2014, pârâtul a inclus și plata pentru oficiu în sumă de 136000 de lei, ceea ce în opinia recurenților nu are o tangență asupra plăților achitate pentru depozit. Contractul nr. 4 din 11.02.2008 încheiat între SRL „Prestar-Plus” și SA „Marșut” a fost încheiat anterior perioadei pentru care Consiliul mun. Chișinău solicită încasarea sumei de 1290773,95 de lei pentru perioada 04.03.2008-30.06.2014.

De asemenea, recurenții au specificat că intimatul nu a expediat nicio scrisoare cu intenția de a închiria alte încăperi și nici o cerere / pretenție prealabilă prin care ar solicita sumele indicate în cererea reconvențională. Or, sarcina probațiunii în cadrul procesului civil revine pe seama pârâtului, acesta nu a prezentat nici o probă prin care să se indice cert că anume bunurile care urmau a fi depozitate în blocul din xxxxxx, lit. „D”, „G”, sunt bunurile depozitate în cele 3 contracte de locațiune.

Cu referire la solicitările intimatului indicate în cererea reconvențională privind încasarea cheltuielilor de asistență juridică, recurenții le consideră neîntemeiate, deoarece pornind de la practica CEDO, cheltuielile pentru asistența juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate și rezonabile ca mărime. Pentru dovada cheltuielilor suportate se evidențiază necesitatea prezentării de către partea care pretinde compensarea cheltuielilor a dovezii achitării onorariilor avocaților, copii de pe facturile de strictă evidență, emisă pentru clienți-persoane juridice și în alte cazuri stabilite de legislație; listei detaliată a actelor/acțiunilor efectuate de avocat și orarul timpului aferent acestora.

La 20 martie 2018 SRL „Prestar-Plus” și avocatul Cebanaș Alexandru au declarat recurs împotriva deciziei din 15 noiembrie 2016 a Curții de Apel Chișinău solicitând

casarea parțială a deciziei instanței de apel prin care a fost respins apelul depus de SRL „Prestar-Plus” și casarea parțială a hotărârii primei instanțe în partea respingerii acțiunii reconvenționale înaintate de SRL „Prestar-Plus” și în partea admiterii acțiunii înaintate de Consiliul mun. Chișinău, cu pronunțarea unei noi decizii de respingere integrală a acțiunii înaintate de Consiliul mun. Chișinău și admiterea cererii reconvenționale depuse de SRL „Prestar-Plus”.

În motivarea recursului s-a invocat că hotărârile judecătorești adoptate sunt neîntemeiate, ilegale și pasibile de a fi casate, deoarece la examinarea cauzei s-a interpretat eronat legea.

Menționează că instanța de judecată a apreciat că pretențiile Consiliului mun. Chișinău privind încasarea plăților pentru folosirea încăperilor, cu altă destinație decât cea locativă din xxxxx, pentru perioada 01.10.2011 - 30.06.2014 (11 trimestre) sunt întemeiate și neprescrise, însă, în opinia recurenților această concluzie este neîntemeiată, deoarece nici Consiliul mun. Chișinău și nici Primăria mun. Chișinău nu au executat până în prezent hotărârea definitivă, irevocabilă și executorie a Curții de Apel Chișinău din 05 noiembrie 2009, dosarul civil nr. 3-2334/2009, neonorându-și obligațiile sale stabilite prin această hotărâre. Din aceste motive, Consiliul mun. Chișinău nu este îndreptățit să pretindă încasarea sumelor solicitate prin cererea de chemare în judecată da la SRL „Prestar-Plus”. Cu atât mai mult, SRL „Prestar-Plus” a avut de suportat un prejudiciu material în mărime de 979725,65 de lei în urma neexecutării obligațiilor legale și cele stabilite prin hotărârea definitivă, irevocabilă și executorie a Curții de Apel Chișinău din 05.11.2009.

Declară că din concluziile raportului de expertiză nr. 1764-03-07/T din 07.03.2007 rezultă că depozitele notate cu lit. „V”, „J” și „J1”, cu suprafața totală de 291,1 m.p. nu sunt construcții viabile și nu pot fi folosite în ciclul tehnologic de lucru. Astfel, din iunie 2009, când a fost încheiat contractul de locațiune, până în 2009, anul emiterii hotărârii Curții de Apel Chișinău ce nu a fost executată până în prezent, Primăria mun. Chișinău nu a eliberat autorizație de desființare a imobilelor lit. „V”, „J” și „J1” și nici certificatul de urbanism pentru întocmirea documentației de proiect privind reconstruirea clădirilor „V”, „J” și „J1”. Aceste imobile nu au fost utilizate în procesul tehnologic și nici în alte scopuri din motivele specificate în raportul menționat supra. Starea deplorabilă a imobilelor se atestă și prin imaginile foto efectuate la fața locului de către SRL „Prestar-Plus”.

La 24 mai 2018, SRL „Prestar-Plus”, prin intermediul avocatului Cebanaș Alexandr, a declarat recurs suplimentar, reiterând argumentele din recursul inițial. Complementar s-a invocat că neexecutarea obligațiilor stabilite prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 05 noiembrie 2009 de către Consiliul mun. Chișinău a fost confirmată prin mai multe acte ale executorului judecătoresc Furdui Ion. Deci, Consiliul mun. Chișinău, prin neexecutarea hotărârii Curții de Apel Chișinău din 05 noiembrie 2009, nu este îndreptățit să solicite sumele menționate în cererea de chemare în judecată.

Declară că din analiza actelor judecătorești adoptate nu se deduce că instanțele ierarhic inferioare ar fi examinat multiaspectual prezenta cauză, or, concluziile reținute în actele de dispoziție pun la îndoială legalitatea și temeinicia acestora.

În conformitate cu art. 434 alin.(1) Cod de procedură civilă, Recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Decizia instanței de apel a fost adoptată la 15 noiembrie 2016.

Colegiul menționează că recursul declarat la 26 septembrie 2017 de către Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău, prin intermediul reprezentantului Sinogaci Nadejda, este în termen, deoarece din textul recursului se atestă că recurenții au luat cunoștință de decizia instanței de apel la 19 septembrie 2017, drept dovadă servind mențiunea indicată pe cotorul dosarului. Or, alte înscrisuri ce ar infirma acest fapt, la materialele cauzei lipsește.

De asemenea, Colegiul consideră că recursul declarat la 20 martie 2018 de către SRL „Prestar-Plus” și avocatul Cebanaș Alexandru împotriva deciziei din 15 noiembrie 2016 a Curții de Apel Chișinău, este în termen, întrucât la materialele cauzei este anexat înscrisul prin care se confirmă că a recepționat decizia contestată la 05.03.2018 (f.d. 8, vol. III), iar alte probe ce ar demonstra contrariul la dosar nu există.

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

Prin încheierea din 25 aprilie 2018 a Curții Supreme de Justiție completul din 3 judecători a considerat recursul admisibil și a decis examinarea acestuia în fond de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) Cod de procedură civilă, 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 Cod de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Verificând legalitatea actului de dispoziție contestat, prin prisma argumentelor invocate și a materialelor din dosar, coroborat cu normele de drept material și procedural aplicabile la soluționarea speței date, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție va admite recursurile declarate și va casa decizia instanței de apel, cu trimiterea cauzei la rejudecare în instanța de apel, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) Cod de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

În conformitate cu art. 432 alin. (4) Cod de procedură civilă, 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 cauzei 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.

În conformitate cu art. 118 alin. (3) Cod de procedură civilă, circumstanțele care au importantă pentru soluționarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

În conformitate cu art. 373 alin. (1), (2) Cod de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanța de apel verifică

circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

Colegiul notează că instanțele ierarhic inferioare au constatat că în baza deciziei nr. 44/16-47 din 18 aprilie 2006 a Consiliului municipal Chișinău „Cu privire la darea în locațiune a unor încăperi din xxxxx lit. D, I, V, J (clădiri separate), au fost date în locațiune, fără drept de privatizare, pe un termen de trei ani, SRL „Prestar-Plus” încăperile cu altă destinație decât cea locativă cu suprafața de 703, 2 mp din xxxxx, lit. „D”, „I”, „V”, „J” (clădiri separate), în vederea amplasării unei secții de producție (Vol.I,f.d.49).

Astfel, între Consiliul municipiului Chișinău, în calitate de locator și SRL „Prestar-Plus”, în calitate de locatar, a fost încheiat la 06 iunie 2006 contractul de locațiune nr. 2/06/032, prin care locatorul a dat în chirie, iar locatarul a luat în chirie încăperile nr.1-10,1-10, 1-4, 1-6, cu suprafața de 703, 2 mp, situate pe xxxxx, 10, blocul lit. „D”, lit. „G”, lit. „V”, lit. „J”, lit. „J1”, clădiri separate, pentru amplasarea unei secții de producție (Vol.I, f.d.50-51). Conform pct. 6.1, contractul a fost încheiat pentru perioada 06 iunie 2006-05 iunie 2009.

La acest capitol, Colegiul precizează că instanțele ierarhic inferioare au concluzionat că din moment ce încăperile lit. „D”, lit. „G” au continuat să fie folosite de către SRL „Prestar-Plus” și după 05 iunie 2009, s-a acceptat și s-a reținut ca fiind prelungit termenul contractului de locațiune nr. 2/06/032 din 06 iunie 2006 pe o perioada nedeterminată rezultând din prevederile art. 904 alin.(1) Cod civil.

Drept urmare, instanțele ierarhic inferioare au calculat chiria spațiului luând în considerare hotărârea din 16 februarie 2009 a Judecătoriei Economice de Circumscripție, prin care s-a stabilit quantumul chiriei anuale în baza contractului de locațiune nr. 2/06/032 din 06 iunie 2006 în mărime de 199167, 93 lei, constatând că „de facto” SRL „Prestar-Plus” a folosit doar imobilele lit. „D” și lit. „G”.

Aici Colegiul relevă că suma de 199167, 93 lei stabilită conform hotărârii din 16 februarie 2009 a Judecătoriei Economice de Circumscripție, constituie quantumul chiriei pentru perioada inclusă în termenul inițial de valabilitate a contractului.

În această ordine de idei, Colegiul notează că SRL „Prestar-Plus” a invocat că contractul nu mai produce efecte juridice rezultând din clauzele contractuale a acestuia, în legătură cu expirarea termenului, însă instanțele ierarhic inferioare s-au axat doar pe continuarea tacită a raporturilor contractuale, ignorând argumentul SRL „Prestar-Plus”.

Or, în contextul preinsei prelungiri tacite a raporturilor contractuale între autoritatea publică și SRL „Prestar-Plus”, instanța de judecată urma a luat în considerare și prin prisma acestui aspect neexecutarea hotărârii judecătorești din 05 noiembrie 2009 a Curții de Apel Economice, în condițiile în care SRL „Prestar-Plus” a pretins toate încăperile pentru amplasarea secției de producere.

De altfel, instanțele ierarhic inferioare nu au elucidat faptul dacă SRL „Prestar-Plus” mai dorește continuarea raporturilor juridice și dacă este interesat de continuitatea acestor raporturi, or, din poziția SRL „Prestar-Plus”, contractul de locațiune a încetat de fapt și de drept și respectiv nu poate fi reziliat un contract care a încetat cu 5 ani în urmă și nu a fost prelungit din cauza neîndeplinirii obligațiilor conform hotărârii judecătorești nr. 3-2334/2009 din 05 noiembrie 2009.

În acest sens Colegiul reține că Consiliul municipal Chișinău pretinde că în scopul executării hotărârii judecătorești a perfectat acordul adițional de introducere a unor modificări în contractul de locațiune din 06 iunie 2006, însă SRL „Prestar-Plus” nu s-ar fi prezentat la sediul pârâtului pentru semnarea acestui acord adițional.

Or, acest aspect este relevant speței în condițiile în care cuantumul despăgubirii se determină în dependență de vinovăția părții.

Mai mult ca atât, instanțele inferioare au ținut cont de faptul neexecutării acestei hotărâri judecătorești doar la justificarea parțială a prejudiciului material pretins de către SRL „Prestar-Plus”, însumând costul operațiunilor pentru primirea în locațiune a spațiilor de depozit de la agenți economici SA „Mașrut”, SRL „Monific Grup” și persoana fizică Ana Janău.

Aici Colegiul precizează că contractul încheiat între SRL „Prestar-Plus” și SA „Mașrut”, nu este anexat în formă integrală la materialele cauzei (Vol.I, f.d.100).

Este relevant și faptul că instanța nu a justificat proporționalitatea prejudiciului încasat ca urmare al cheltuielilor suportate pentru arendarea unor spații de depozit, rezultând din suprafața acestora, în raport cu suprafața spațiilor acordate de autoritatea publică în baza contractului de locațiune.

La caz, Colegiul apreciază a fi relevante și argumentele recurentului Consiliului municipal Chișinău referitor la faptul că SRL „Prestar Plus” în baza contractului de locațiune din 06 iunie 2006 urma să se folosească de 412,1 mp din 703, 2 mp, deoarece prin hotărârea din 16 februarie 2009 a Judecătoriei Economice de Circumscripție au fost excluse încăperile „V”, „J”, „J1” cu suprafața de 291, 1 mp, pe când conform contractelor noi suprafața arendată reprezintă 1542, 2 mp.

Totodată, instanța la rejudecarea cauzei urmează a delimita/determina prin prisma normelor pertinente dacă prejudiciul pretins a fost cauzat în rezultatul neexecutării obligațiilor contractuale, sau printr-un act administrativ, sau prin neexecutarea hotărârii judecătorești, în condițiile în care instanța de apel menține soluția instanței de fond, care face referire atât la normele de drept ce vizează dreptul de a pretinde despăgubiri ca urmare a neexecutării obligațiilor, cât și la dispoziția legală privind răspunderea pentru prejudiciul cauzat de o autoritate publică. Or, în esență, instanța de fond se referă la neexecutarea hotărârii judecătorești prin care s-a obligat Primăria municipiului Chișinău de a elibera autorizației de desființare a imobilelor și certificat de urbanism pentru întocmirea documentației de proiect privind reconstruirea încăperilor, conform căreia s-a constatat că construcțiile „V”, „J” și „J1” nu pot fi folosite în starea în care sunt, deoarece nu sunt construcții viabile.

Tot aici, instanța la rejudecarea cauzei urmează să ia în considerare, de fapt, temeiul de drept invocat de SRL „Prestar-Plus” în susținerea pretenției de recuperare a prejudiciului.

La fel, instanțele ierarhic inferioare nu au verificat necesitatea încheierii de către SRL „Prestar-Plus” a unui alt contract de locațiune cu SA „Mașrut” la 11 februarie 2008 în perioada de valabilitate a contractului de locațiune încheiat cu autoritatea publică - 06 iunie 2006 - 05 iunie 2009.

De asemenea, Colegiul relevă că Consiliul municipal Chișinău prin cererea de chemare în judecată, pe lângă cerința de încasare a plății pentru chirie de la SRL „Prestar-Plus”, a pretins rezilierea contractului de locațiune cu eliberarea încăperilor ocupate, însă, în final, instanța de fond, soluție menținută și de instanța de apel, prin

prisma art. 711 lit. c), d) Cod civil respinge cerința Consiliului municipal Chișinău privind rezoluțiunea contractului de locațiune, ceea ce contravine prevederilor legale.

Or, în sensul art. 240 alin. (3) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.

De altfel, prima instanța în hotărârea sa, menținută de instanța de apel, citează atât normele de drept ce se referă la rezilierea contractului, cât și la rezoluțiunea acestuia, ceea ce contravine normelor de drept, or, un contract nu poate fi concomitent și reziliat și rezoluționat, în condițiile în care și efectele sunt diferite.

Colegiul accentuează că pretenția Consiliului municipal Chișinău ține de rezilierea contractului de locațiune și nu de rezoluțiunea acestuia, or, instanța nu este în drept din oficiu de a modifica temeiul acțiunii, rezultând din prevederile art. 60 alin.(4) Codul de procedură civilă.

Colegiul, însă, a constatat că instanța de fond, soluție menținută de instanța de apel, a modificat din oficiu temeiul acțiunii și în baza acestui temei a dispus respingerea acțiunii în partea rezilierii prin prisma rezoluțiunii.

La rejudecarea cauzei aceste aspecte urmează a fi verificate prin prisma circumstanțelor de fapt și de drept invocate.

În conformitate cu dispozițiilor art. 373 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță.

Deci, în limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanța de apel se pronunță în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanță.

Instanța de apel nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanțe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei.

Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Or, în sensul legii, în cazul respingerii apelului, instanța de apel urmează să expună în decizie concluzia cu privire la toate argumentele invocate de apelant, să întemeieze motivele în legătură cu care argumentele apelantului din cererea de apel au fost recunoscute ca neîntemeiate. Instanța de apel nu se va referi la simpla constatare a faptului netemeinicieii apelului, deoarece în acest caz decizia apare ca nemotivată.

De altfel, în sensul art. 6 CEDO, instanțele de judecată trebuie să indice, cu suficientă claritate, motivele pe care se întemeiază hotărârile, iar având în vedere caracterul determinant al concluziilor sale, noțiunile ce implică o apreciere a faptelor supuse examinării.

Din aceste raționamente instanța de recurs consideră ca fiind temeiul de bază de trimitere a cauzei spre rejudecare în instanța de apel.

În atare situație, constatările menționate *supra* nu permit instanței de recurs de a examina efectiv toate argumentele expuse în recursurile declarate de Consiliul mun. Chișinău, Primăria mun. Chișinău, prin intermediul reprezentantului Sinogaci Nadejda, și de SRL „Prestar-Plus”.

Astfel, instanța de recurs nu va mai aprecia celelalte motive invocate în cererea de recurs, ceea ce constituie o garanție de a nu prejudicia și influența opinia instanței ierarhic inferioare la rejudecare pe fond a cauzei civile.

Din considerentele enunțate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursurile declarate de Consiliul mun. Chișinău, Primăria mun. Chișinău, prin intermediul reprezentantului Sinogaci Nadejda și de SRL „Prestar-Plus” și a casa integral decizia din 15 noiembrie 2016 a Curții de Apel Chișinău, cu trimiterea cauzei la rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată.

În conformitate cu prevederile art. 442, art. 444, art. 445 alin. (1) lit. c) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e :

Se admit recursurile declarate de Consiliul mun. Chișinău, Primăria mun. Chișinău, prin intermediul reprezentantului Sinogaci Nadejda și de SRL „Prestar-Plus”.

Se casează decizia din 15 noiembrie 2016 a Curții de Apel Chișinău adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul mun. Chișinău împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Prestar-Plus” cu privire la încasarea sumei pentru chiria încăperilor cu altă destinație, rezilierea contractului de locațiune, eliberarea încăperilor ocupate și înapoierea acestora proprietarului în baza actului de predare-primire și la cererea reconvențională depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Prestar-Plus” împotriva Consiliului mun. Chișinău și Primăriei mun. Chișinău privind încasarea solidară a prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată, cu trimiterea cauzei la rejudecare în Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,  
judecătorul

Oleg Sternioală

Judecători

Dumitru Visternicean

Iurie Bejenaru

Dumitru Mardari

Nicolae Craiu