

Dosar nr. 2rac-230/18

prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Buiucani (N. Pasecinic)  
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (A. Minciuna, V. Mihaila, V. Sîrbu )

## Î N C H E I E R E

11 iulie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
judecătorii

Valeriu Doagă  
Tamara Chișca-Doneva  
Nina Vascan

examinând admisibilitatea recursului declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „Inima Codrului”,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Inima Codrului” împotriva Preturii sectorului Buiucani, municipiul Chișinău, intervenient accesoriu Primăria municipiului Chișinău cu privire la încasarea prejudiciului material, dobânzii de întârziere, a cheltuielilor de judecată și obligarea efectuării modificărilor în contractul de sublocațiune,

împotriva deciziei din 14 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a respins apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Inima Codrului” și s-a menținut hotărârea din 18 septembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani,

### c o n s t a ț ă :

La 28 februarie 2017, SRL „Inima Codrului” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Preturii sectorului Buiucani, mun. Chișinău, intervenient accesoriu Primăria municipiului Chișinău cu privire la încasarea prejudiciului material, dobânzii de întârziere, a cheltuielilor de judecată și obligarea efectuării modificărilor în contractul de sublocațiune.

În motivarea acțiunii, reclamanta SRL „Inima Codrului” a invocat că, la data de 06 decembrie 2016, a înregistrat cererea cu nr. 489/16, adresată Preturii sec. Buiucani, mun. Chișinău, prin care a solicitat, pînă la data de 01 ianuarie 2017, să se efectueze modificările necesare, în contractul de sublocațiune nr. 2/14/003/6 din 12 martie 2014, a actului de predare-primire, a fișelor de evaluare și a acordului adițional, la contractul menționat supra, prin excluderea scărilor preturii, cu suprafața de 14,8 m.p., din actele indicate mai sus. Totodată, a solicitat ca, suma de 49 950 lei, încasată ilegal de contul SRL „Inima Codrului” în beneficiul Preturii sectorului Buiucani, mun. Chișinău să fie inclusă în contul chiriei încăperilor, pentru anul 2017.

Reclamanta a menționat că, la 13 decembrie 2016, a primit răspuns, prin care a fost informată că, din contractul de sublocațiune nr. 2/14/003/6 din 12 martie 2014

s-au exclus scările, cu suprafața de 14.8 m.p, cu recalculul chiriei, dar nu a fost indicat nimic despre solicitarea includerii sumei de 49 950 lei, în contul chiriei încăperilor, pentru anul 2017, sau restituirea sumei menționate la contul firmei.

Astfel, reclamanta SRL „Inima Codrului” a indicat că, la 14 decembrie 2016, a depus la Pretura sect. Buiucani, mun. Chișinău o somație, prin care a solicitat să-i fie reparat prejudiciul material, în sumă de 49 950 lei, în termen de 5 zile. Iar, la data de 20 decembrie 2016, a primit răspuns la cererea prealabilă din 14 decembrie 2016, prin care Pretura sect. Buiucani, mun. Chișinău refuză să repare benevol prejudiciul, invocat de reclamantă.

Reclamanta, SRL „Inima Codrului” a precizat că, la 12 decembrie 2016, a depus o altă cerere, către Pretura sect. Buiucani, mun. Chișinău, prin care a solicitat, pînă la data de 01 ianuarie 2017, să fie modificate punctele 3.1.2 – 3.1.6, din contractul de sublocațiune nr. 2/14/003/6 din 12 martie 2014. În răspunsul cu nr. 500/16 din data de 13 decembrie 2016, Pretura sectorului Buiucani, mun. Chișinău a indicat că, prevederile capitolului 3, din contractul de sublocațiune nr. 2/14/003/6 din 12 martie 2014, au fost coordonate la momentul încheierii contractului, și varianta finală a fost redactată și propusă de reclamantă, iar, penalitatea din contract este prevăzută de legislația în vigoare.

Subsecvent, reclamanta a menționat că, la 14 decembrie 2016, a depus o somație, către Pretura sect. Buiucani, mun. Chișinău prin care a solicitat efectuarea modificărilor în contractul de sublocațiune nr. 2/14/003/6 din 12 martie 2014, în corespundere cu legislația în vigoare, în termen de 5 zile. Iar, prin răspunsurile nr. 503/14 și 504/14, din 20 decembrie 2016, Pretura sect. Buiucani, mun. Chișinău a comunicat reclamantei că refuză să efectueze modificările solicitate de SRL „Inima Codrului”.

Mai mult, reclamanta a invocat că, în perioada 20 decembrie 2016 - 25 februarie 2017, Tamara Roșca, persoana responsabilă din cadrul Preturii sect. Buiucani, mun. Chișinău a declarat administrației SRL „Inima Codrului”, că duce convorbiri cu reprezentării Primăriei mun. Chișinău, cu privire la modificarea contractului de sublocațiune nr. 2/14/003/6 din 12 martie 2014 și repararea prejudiciului material cauzat, însă răspuns nu a primit. Iar, la data de 25 februarie 2017, Tamara Roșca, a comunicat SRL „Inima Codrului”, că Primăria mun. Chișinău, interzice orice modificări în contractul nr. 2/14/003/6 din 12 martie 2014 și refuză să repare prejudiciul cauzat.

Reclamanta, SRL „Inima Codrului” a indicat că, contractul de sublocațiune nr. 2/14/003/6 a fost încheiat, semnat și înregistrat la data de 12 martie 2014, iar cererile prealabile și somațiile, cu privire la repararea prejudiciului material cauzat și efectuarea modificărilor în contract, au fost depuse la data de 06 decembrie 2016, 12 decembrie 2016 și 14 decembrie 2016, respectiv, cererea de chemare în judecată este depusă în interiorul termenului general de prescripție.

Reclamanta a precizat că, conform pct. 4.4, 7.1 și 7.2 din contractul de sublocațiune nr. 2/14/003/6 din 12 martie 2014 și din acordul adițional din data de 13 octombrie 2014, încheiat între Pretura sect. Buiucani, mun. Chișinău și SRL „Inima Codrului”, cuantumul chiriei, poate fi modificat prin acordul comun al părților în conformitate cu legislația în vigoare și clauzele contractului, se pot modifica în baza

înțelegerii între părți, iar, una din părți poate să ceară modificarea clauzelor contractului, numai în cazurile prevăzute de legislație.

Astfel, reclamanta a invocat că, Pretura sect. Buiucani, mun. Chișinău, a indicat ilegal, în pct. 1.1 contractul de sublocățiune nr. 2/14/003/6 din 12 martie 2014 și în acordul adițional din 13 octombrie 2014, încheiat între Pretura sect. Buiucani, mun. Chișinău și SRL „Inima Codrului”, în fișa de evaluare și actul de primirea-predare a încăperilor, scările Preturii sect. Buiucani, mun. Chișinău, cu o suprafața de 14,8 m.p., care conform legislației în vigoare, nu pot constitui obiect al contractului de locățiune.

Reclamanta a indicat că, prin acordul adițional din 12 decembrie 2016, la contractul de sublocățiune nr. 2/14/003/6 din 12 martie 2014, Pretura sect. Buiucani, mun. Chișinău a recunoscut ca fiind ilegală, includerea în contractul de sublocățiune, a scărilor menționate supra.

Reclamanta, SRL „Inima Codrului” a menționat că, pct. 7.1, 7.2, 3.1.1- 3.1.6 din contractul de sublocățiune nr. 2/14/003/6 din 12 martie 2014, au fost incluse în contract, contrar prevederilor legislației în vigoare.

Mai mult, reclamanta a indicat că, filele 1 și 2 din contractul de sublocățiune nr. 2/14/003/6 din 12 martie 2014, nu sunt semnate de administratorul SRL „Inima Codrului” și nici de Pretorul sectorului Buiucani, mun. Chișinău. Respectiv, reclamanta a pretins că, după semnarea ultimei file a contractului menționat anterior, s-a schimbat conținutul textului, iar SRL „Inima Codrului” i s-a restituit contractul, cu modificările efectuate, fără informarea reclamantei despre modificările efectuate, fapt despre care SRL „Inima Codrului”, a aflat în luna noiembrie 2016.

La fel, reclamanta a invocat că, penalitatea în mărime de 100 % din suma anuală a contractului, și temeiurile de reziliere a contractului, indicate în contractul de sublocățiune nr. 2/14/003/6 din 12 martie 2014, nu sunt în conformitate cu legislația în vigoare.

Astfel, reclamanta SRL „Inima Codrului” a solicitat admiterea cererii de chemare în judecată, încasarea din contul Preturii sect. Buiucani, mun. Chișinău, în beneficiul SRL „Inima Codrului”, a sumei de 49 950 lei, a sumei de 1 500 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată și obligarea Preturii sect. Buiucani, mun. Chișinău să efectueze modificările în pct. 3.1.1.-3.1.6 a contractului de locățiune nr. 2/14/003/6, din data de 12 martie 2014, în corespundere cu legislația în vigoare.

La 14 martie 2017, reclamanta SRL „Inima Codrului” a depus supliment la cererea de chemare în judecată depusă împotriva Preturii sectorului Buiucani, mun. Chișinău, intervenient accesoriu Primăria municipiului Chișinău cu privire la încasarea sumei, dobânzii de întârziere, a cheltuielilor de judecată și obligarea efectuării modificărilor în contractul de sublocățiune, prin care a indicat că, susține cererea de chemare în judecată, în sensul formulat.

Iar, la 15 martie 2017, reclamanta și-a concretizat pretențiile înaintate către Pretura sect. Buiucani, mun. Chișinău.

Astfel, reclamanta, SRL „Inima Codrului”, concretizându-și pretențiile pe parcursul examinării cauzei a solicitat încasarea din contul Preturii sect. Buiucani, mun. Chișinău, în beneficiul SRL „Inima Codrului”, a sumei de 42 950 lei, cu titlu de prejudiciului material cauzat, a sumei de 21 195,38 lei, cu titlu de dobândă de întârziere, pentru perioada 13 octombrie 2014 – 31 decembrie 2016, a sumei de 1 500 lei, cu titlu

de cheltuieli de judecată, precum și obligarea Preturii sect. Buiucani, mun. Chișinău să efectueze modificări, în contractul de locațiune nr. 2/14/003/6 din 12 martie 2014, după cum urmează: în pct. 3.1.1 să fie indicat că, în cazul neachitării la timp a chiriei, se aplică penalitatea în mărime de 0,1 % din suma restantă, pentru fiecare zi întârziată, iar în cazul neachitării repetate pe parcursul a 3 luni de la data expirării termenului de plată, contractul se reziliază; în pct. 3.1.2 să fie indicat că, în cazul nefolosirii după destinație a încăperilor închiriate, sublocatarul se avertizează în scris, care lichidează încălcările imediat, iar în cazul încălcării repetate, contractul se reziliază; în pct. 3.1.3 să fie indicat că, pentru transmiterea obiectivului închiriat în sublocațiune, fără acordul locatorului, sublocatarul se avertizează în scris și anulează încălcarea imediat, iar în cazul încălcării repetate, contractul se reziliază; în pct. 3.1.6 să fie indicat că, în cazul comiterii unor acțiuni, ce conduc la deteriorarea sau distrugerea încăperilor închiriate, sublocatarul repară prejudiciul material cauzat; în pct. 3.1.5 să fie indicat că, în cazul resistematizării sau reechipării încăperilor arendate, fără autorizația locatarului, sublocatarul se avertizează în scris și anulează încălcarea imediat, iar în cazul încălcării repetate, contractul se reziliază; iar, pct. 3.1.6 să fie exclus din contract.

Prin hotărârea din 18 septembrie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Buiucani s-a respins integral, ca neîntemeiată, cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Inima Codrului” împotriva Preturii sectorului Buiucani, mun. Chișinău, intervenient accesoriu Primăria municipiului Chișinău cu privire la încasarea prejudiciului material cauzat, dobânzii de întârziere, a cheltuielilor de judecată și obligarea efectuării modificărilor în contractul de sublocațiune.

Prin decizia din 14 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, s-a respins apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Inima Codrului” și s-a menținut hotărârea din 18 septembrie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Buiucani, adoptată în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Inima Codrului” împotriva Preturii sectorului Buiucani, mun. Chișinău, intervenient accesoriu Primăria municipiului Chișinău cu privire la încasarea prejudiciului material cauzat, dobânzii de întârziere, a cheltuielilor de judecată și obligarea efectuării modificărilor în contractul de sublocațiune.

În consolidarea soluției adoptate, instanța de apel a indicat că, în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr 5/32-2 din 30 mai 2013, s-a decis darea în locațiune, fără drept de privatizare, pe un termen de 25 ani, Preturii sectorului Buiucani, mun. Chișinău încăperile cu suprafața de 3 789,8 m.p, situate pe str. Mihai Viteazul, 2 lit A, cu destinația de sediu. Mai mult, din decizia menționată, instanța de apel a reținut că, Pretura sectorului Buiucani, mun. Chișinău are dreptul de a da în sublocațiune, încăperi din incinta imobilului specificat și să încheie contracte de sublocațiune, unde sublocatarii vor achita plata chiriei, în conformitate cu pct. 5 al deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 6/26 din 18 februarie 2014, cu privire la aprobarea instrucțiunii de dare în sublocațiune a clădirilor, construcțiilor și încăperilor cu altă destinație, decât cea locativă-proprietate municipală.

Instanța de apel a indicat că, la data de 10 iulie 2013, a fost încheiat contractul de locațiune cu nr. 2/13/003, între Consiliul municipal Chișinău și Pretura sectorului Buiucani, mun. Chișinău privind acordarea în locațiune a încăperilor nr. 1,2,2a, 3-11, 12-15,16-58 - etaj soclu; nr.1-7 - etaj tehnic; nr. 1-7, 7a, 8-32,5a, 21a, 31a, 14a - etajul

1; nr. 1-27 - etajul 2; nr. 1-26 - etajul 3; nr. 1-23 - etajul 4; nr. 1-26 - etajul 5, cu suprafața 3789,8 m.p, situate pe adresa: mun. Chișinău, sectorul Buiucani, str. Mihai Viteazul casa 2, blocul lit. A. Iar, la data de 12 martie 2014, a fost încheiat contractul de sublocățiune nr.2/14/003/6, între Pretura sect. Buiucani mun. Chișinău, în calitate de locatar și SRL „Inima Codrului” în calitate de sublocatar, obiectul contractului fiind încăperile nr. 5a, 13, 14, 14a, 15,16,17, 18, 19,20,32 - etajul 1, parter, cu suprafața totală de 115, 90 m.p., situate pe str. Mihai Viteazul 2, mun. Chișinău, cu destinația: amplasarea unei cafenele cu servire de băuturi alcoolice și cantină.

La fel, instanța de apel a menționat că, conform pct. 4.1 al contractului nr.2/14/003/6, încheiat între Pretura sect. Buiucani mun. Chișinău și SRL „Inima Codrului”, cuantumul chiriei anuale este de 217 090 lei, fapt confirmat prin fișa de evaluare a încăperilor din 12 martie 2014. Astfel, la data de 13 martie 2014, a fost întocmit Act de primire-predare a lucrărilor de reparație capitală în încăperile nelocuibile, date în sublocățiune prin contractul nr.2/14/003/6 din 12 martie 2014, prin care părțile au convenit, că la momentul întocmirii prezentului act, starea bunurilor, care au fost supuse reparației capitale este ”bine”, corespunde cerințelor expuse în devizul local, aprobat la 28 martie 2014, pentru lucrări de reparație capitală, iar cheltuielile suportate, nu depășesc valoarea de deviz, aprobată, în sumă de 509 852,62 lei.

Instanța de apel a relevat că, la data de 28 martie 2014, între Pretura Buiucani mun. Chișinău și SRL „Inima Codrului”, a fost încheiat acordul adițional, anexă la contractul de sublocățiune nr.2/14/003/6, conform căruia sublocatarul se eliberează de plata unei părți din chiria anuală, proporțional egală, cu suma necesară pentru efectuarea lucrărilor de reparație capitală, în valoare de 427 193,54 lei, calculată în corespundere cu devizul local și devizul local adițional. Totodată, sublocatarul s-a obligat să achite 50 % din suma de 217 090 lei, cu titlu de chirie anuală, stabilită conform pct. 4-1 din contract, din momentul semnării actului predare - primire a lucrărilor de reparație capitală a încăperilor date în chirie, iar locatarul se obligă să reducă chiria anuală, în mărime de 50 %, din suma stabilită conform pct. 4.1. din contract, cu includerea acestei sume la achitarea cheltuielilor suportate pentru executarea lucrărilor de reparație capitală, a încăperilor date în chirie.

La fel, instanța de apel a reținut că, la data de 13 octombrie 2014, între Pretura Buiucani mun. Chișinău și „Inima Codrului” s-a încheiat acordul adițional, anexă la contractul de sublocățiune nr.2/14/003/6, din 12 martie 2014, conform căruia sublocatarul a fost liberat de plata unei părți din chiria anuală, proporțional egală, cu suma necesară pentru efectuarea lucrărilor de reparație capitală, în valoare de 509 852,62 lei și începând cu 13 octombrie 2014, va achita plata de chirie redusă, în mărime de 50% din chiria anuală, până la stingerea sumei cheltuite pentru efectuarea lucrărilor de reparație capitală în valoare de 509 852,62 lei.

Iar, la data de 29 aprilie 2015, între Pretura Buiucani mun. Chișinău și SRL „Inima Codrului” a fost încheiat acordul adițional, anexă la contractul de sublocățiune nr.2/14/003/6 din 12 martie 2014, conform căruia cuantumul chiriei anuale pentru anul 2015, a fost stabilit în mărime de 230 994,50 lei. La data de 22 mai 2015, între Pretura Buiucani mun. Chișinău și SRL „Inima Codrului” s-a încheiat acordul adițional, anexă la contractul de sublocățiune nr.2/14/003/6 din 12 martie 2014, conform căruia chiria

anuală calculată pentru perioada, 13 octombrie 2014 până la 31 mai 2015, în mărime de 143 517,20 lei, se achită din suma cheltuită de către sublocatar, pentru reparația capitală a încăperilor închiriate, iar din 01 iunie 2015 sublocatarul achită chiria anuală în condițiile pct. 4.3. din contract, cu anticipație, cel târziu în prima zi a trimestrului, în mărime de 50 %, din suma chiriei anuale, calculate cu aplicarea tarifului de bază, pentru chiria anuală a unui metru pătrat de spațiu, stabilite anual, prin Legea bugetului de stat, până la stingerea sumei rămase din suma cheltuită pentru efectuarea lucrărilor de reparație capitală în valoare de 366 335,42 lei.

Instanța de apel a reținut că, la data de 01 iunie 2015, între Pretura Buiucani mun. Chișinău și SRL „Inima Codrului” a fost încheiat acordul adițional, anexă la contractul de sublocățiune nr.2/14/003/6 din 12 martie 2014, conform căruia destinația încăperilor nelocuibile cu suprafața de 96,7 m.p. este amplasarea unității de alimentație publică cu prepararea și comercializarea bucatelor, cantină, iar a încăperilor nelocuibile cu suprafața 19,2 m.p., este amplasarea oficiilor, pentru asigurarea administrării cantinei; la fel, locatarul va prezenta anual, sublocatarului, fișa de evaluare cu recalcularea chiriei anuale, urmare a modificării tarifului de bază, pentru chiria anuală a unui metru pătrat de spațiu, în conformitate cu Legea bugetului de stat pentru fiecare an.

Instanța de apel a menționat că, la data de 06 decembrie 2016, SRL „Inima Codrului”, s-a adresat cu cerere către Pretura sec. Buiucani mun. Chișinău, prin care a informat că scările Preturii, cu o suprafața de 14,8 m.p. au fost incluse în suprafața dată în locațiune, iar, conform legislației în vigoare, acestea nu pot constitui obiect al contractului de locațiune și SRL „Inima Codrului” solicitând pînă la data de 01 ianuarie 2017, să fie efectuate modificările necesare în contractul de sublocățiune nr. 2/14/003/6 din 12 martie 2014, în actul de predare-primire, în fișele de evaluare și în acordul adițional la contract, cu excluderea scărilor din suprafața dată în locațiune, precum și includerea sumei de 49 950 lei în contul chiriei încăperilor pentru anul 2017.

Respectiv, instanța de apel a indicat că, ulterior, la data de 12 decembrie 2016, între Pretura Buiucani mun. Chișinău și SRL „Inima Codrului” a fost încheiat acordul adițional, anexă la contractul de sublocățiune nr. 2/14/003/6 din 12 martie 2014, conform căruia a fost exclusă încăperea nr. 13, din încăperile acordate în locațiune, iar suprafața dată în locațiune, a fost modificată din 115,90 m.p. în 101,10 m.p. La fel, prin acest acord adițional, sublocatarul urma să achite plata de închiriere, trimestrial, până la expirarea termenului trimestrial. Totodată, au fost modificate fișa de evaluare a încăperilor, la compartimentul, cuantumul chiriei anuale, din 103 087 lei, în 87 309,50 lei și suma totală din 132 454,40 lei, în 116 676,90 lei.

La data de 12 decembrie 2016, SRL „Inima Codrului” s-a adresat cu cerere către Pretura sect. Buiucani, mun. Chișinău, prin care a solicitat, până la 01 ianuarie 2017, să fie efectuate modificările necesare, în contractul de sublocățiune, în strictă conformitate cu prevederile legislației în vigoare. Iar, prin răspunsul din 13 decembrie 2016, Pretura sect. Buiucani, mun. Chișinău a menționat că, capitolul contractului de sublocățiune nr. 2/14/003/6 din 12 martie 2014, cu referire la responsabilitatea părților, au fost coordonate cu SRL „Inima Codrului”, la momentul încheierii contractului.

Instanța de apel a mai menționat că, la data de 14 decembrie 2016, SRL „Inima Codrului” s-a adresat cu o somație către Pretura Buiucani mun. Chișinău, prin care a solicitat includerea sumei de 49 950 lei, în contul chiriei încăperilor pentru anul 2017

sau restituirea acestei sume. Iar, la data de 14 decembrie 2016, SRL „Inima Codrului” s-a adresat cu altă somație către Pretura sec. Buiucani mun. Chișinău, prin care a solicitat modificarea pct. 3.1.1 - 3.1.6 din contractul de sublocațiune nr.2/14/003/6 din 12 martie 2014. Prin răspunsul din 20 decembrie 2016, Pretura sectorului Buiucani, mun. Chișinău a indicat că, somațiile adresate de către SRL „Inima Codrului” sunt lipsite de orice suport juridic și cadru probatoriu.

Instanța de apel a conchis că, SRL „Inima Codrului” de comun acord cu Pretura Buiucani mun. Chișinău, în condițiile libertății contractuale, au stabilit și convenit asupra condițiilor contractului de sublocațiune din 12 martie 2014. Prin urmare, de la data încheierii contractului, 12 martie 2014, până la 06 decembrie 2016, SRL „Inima Codrului” nu a înaintat careva obiecții, în privința obiectului dat în locațiune, și anume în privința scărilor cu suprafața de 14,8 m.p.

Astfel, instanței de apel a indicat că, ținând cont de faptul că, SRL „Inima Codrului”, la momentul încheierii contractului, nu a înaintat careva obiecții la obiectul dat în locațiune, chiar dacă cunoștea despre faptul includerii în contractul de sublocațiune a căii de acces către cantină, respectiv nu există nici un temei în vederea dispunerii încasării prejudiciului material în mărime de 42 950 lei.

Instanța de apel a menționat că, art.1398 alin. (1) Cod civil, prevede că, cel care acționează față de altul în mod ilicit, cu vinovăție este obligat să repare prejudiciul patrimonial, iar în cazurile prevăzute de lege și prejudiciul moral cauzat prin acțiune sau omisiune, iar, în litigiul dedus judecătii, SRL „Inima Codrului” nu a prezentat probe, care ar demonstra cu certitudine, că Pretura sect. Buiucani, mun. Chișinău intenționat, a inclus în suprafața bunului transmis în locațiune, calea de acces către cantină.

În acest context, instanța de apel a relevat că, acordul adițional din 12 decembrie 2016, produce efecte juridice doar pentru viitor, și în nici un mod nu poate constitui temei pentru a dispune repararea prejudiciului material în mărime de 42 950 lei, sau includerea acestei sume în calculul pentru chiria viitoare.

Totodată, instanța de apel a reținut că, la data de 31 decembrie 2016, a fost semnată de ambele părți, anexa la contractul din 12 martie 2014, cu tabel de verificare a achitării chiriei anuale, începând cu 13 octombrie 2014, pînă la data de 31 decembrie 2016, fapt ce indică că, SRL „Inima Codrului” a recunoscut toate plățile pentru chirie efectuate pentru anii 2014, 2015, 2016, deși a cunoscut despre includerea în contractul de sublocațiune a încăperii nr.13, adică a căii de acces către cantină.

Instanța de apel a menționat că, orice modificare a contractului de sublocațiune, manifestate prin libera voință a părților, produce efecte juridice numai pentru viitor, ori aceste modificări nu pot desființa un act juridic, legal, neanulat și care deja și-a produs efectele anterior.

Instanța de apel a respins ca neîntemeiat, argumentul SRL „Inima Codrului”, cu referire la aplicabilitatea în litigiul dedus judecătii, a prevederilor Legii nr. 75 din data de 30 aprilie 2015 cu privire la locuințe, or, Legea nr. 75 din 30 aprilie 2015 cu privire la locuințe nu este aplicabilă la soluționarea litigiului dedus judecătii, din motiv că, obiectul acestui litigiu este locațiunea unei încăperi nelocuibile, și anume încăperea din blocul administrativ, ce constituie proprietate municipală.

La fel, instanța de apel a reținut că, SRL ”Inima Codrului”, la data semnării contractului de sublocațiune, a consimțit în mod benevol asupra tuturor clauzelor esențiale ale actului juridic. Mai mult, contractul de sublocațiune încheiat între SRL ”Inima Codrului” și Pretura sectorului Buiucani, mun. Chișinău este un acord de voință liber exprimat de către părți, astfel, orice modificare la contractul respectiv, urmează să fie efectuată de către părți, prin acord comun, iar instanța de judecată nu este în drept să intervină și să oblige o parte contractuală la realizarea unei anumite acțiuni, atâta timp cât legea îi acordă dreptul de a decide individual asupra conduitei, pe care urmează să o întreprindă, în condițiile legii.

Instanța de apel a menționat că, art. 315 Cod civil, prevede că, proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului. Astfel, instanța de judecată nu este în drept să intervină în exercitarea dreptului respectiv de către proprietar, până când nu se constată, că prin acțiunile proprietarului sunt aduse ingerințe în respectarea și exercitarea drepturilor unor altor persoane, ordinii publice sau bunelor moravuri.

În litigiul dedus judecății, instanța de apel nu a stabilit nici un temei, care ar indica că, punctele 3.1.1-3.1.6, stabilite în contractul de sublocațiune nr.2/14/003/6 din 12 martie 2014, contravin normelor imperative ale legii, respectiv, instanța de fond întemeiat a respins acest capăt cerere.

Astfel, instanța de apel a constatat că, la judecarea cauzei, prima instanță a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, a interpretat și aplicat corect normele de drept material, cu pronunțarea unei hotărâri legale și întemeiate pe circumstanțele de fapt, constatate nemijlocit în ședința de judecată, prin probe pertinente și concludente.

La 18 aprilie 2018, SRL „Inima Codrului” a depus cerere de recurs împotriva deciziei din 14 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a solicitat admiterea cererii de recurs, casarea deciziei din 14 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău și trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, sau casarea deciziei din data de 14 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 18 septembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani, cu pronunțarea unei noi decizii, prin care să fie admisă integral cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Inima Codrului” împotriva Preturii sectorului Buiucani, mun. Chișinău intervenient accesoriu Primăria municipiului Chișinău cu privire la încasarea prejudiciului material, dobânzii de întârziere, a cheltuielilor de judecată și obligarea efectuării modificărilor în contractul de sublocațiune.

În motivarea cererii de recurs, recurenta SRL „Inima Codrului” a invocat că, decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe sunt ilegale și urmează a fi casate integral cu trimiterea cauzei, spre rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată, or instanțele ierarhic inferioare nu au aplicat legea care trebuia să fie aplicată și au interpretat în mod eronat legea.

Suplimentar celor invocate în cererea de chemare în judecată, recurenta a menționat că, instanța de apel nu a aplicat art. 32 și 37 al Legii nr. 75 din 30 aprilie 2015 cu privire la locuințe, art. 667 din Codul civil, care prevăd că, părțile contractante pot încheia în mod liber, în limitele normelor imperative de drept, contracte și pot stabili conținutul lor; dar și art. 906 din Codul civil, care stabilește că, locatorul este în drept

să ceară rezilierea contractului dacă locatarul: nu folosește bunul închiriat la destinație sau în conformitate cu prevederile contractului, admite intenționat sau din culpă înrăutățirea stării bunului ori creează un pericol real pentru o asemenea înrăutățire; nu plătește chiria pe parcursul a 3 luni după expirarea termenului de plată, dacă în contract nu este prevăzut altfel; sau încheie un contract de sublocățiune fără acordul locatorului.

La fel, recurenta SRL „Inima Codrului” a precizat că, nici o lege, nu prevede penalitate în mărime de 100 %, din suma anuală a contractului.

Mai mult, recurenta a menționat că, instanțele ierarhic inferioare au ignorat prevederile legislației în vigoare menționate mai sus, precum și nu au apreciat toate probele prezentate în litigiul dedus judecătii. Respectiv, decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe nu corespund prevederilor art. 241 alin. (5) Cod de procedură civilă.

Conform 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.

După cum denotă materialele cauzei, copia deciziei motivate din data de 14 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost expediată participanților la proces, la data de 03 mai 2018, conform scrisorii nr. 5634 (f.d.190), însă careva date despre recepționarea deciziei recurate de către recurenta SRL „Inima Codrului”, lipsesc.

În aceste circumstanțe, instanța de recurs precizează că recursul, a fost declarat de către SRL „Inima Codrului”, la 18 aprilie 2018, cu respectarea termenului indicat la art. 434 alin. (1) Cod de procedură civilă, or cererea de recurs a fost depusă de SRL „Inima Codrului” anterior expedierii de către instanța de apel a deciziei motivate din 14 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău.

La 10 mai 2018, în adresa intimă, Pretura sectorului Buiucani, mun. Chișinău și a intervenientului accesoriu, Primăria municipiului Chișinău a fost expediată copia recursului declarat de către SRL „Inima Codrului”, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței, însă, până la examinarea recursului, intimata, Pretura sectorului Buiucani, mun. Chișinău și intervenientul accesoriu, Primăria municipiului Chișinău nu au depus referință, prin care să-și expună opinia, asupra cererii de recurs declarate de către SRL „Inima Codrului”.

Examinând temeiurile recursului declarat de SRL „Inima Codrului”, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul drept 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 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. 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).

Astfel, instanța de recurs reține că, examinarea admisibilității recursului presupune verificarea conformității temeiurilor invocate în cererea de recurs, cu temeiurile prevăzute la art. 432 Codul de procedură civilă.

La caz, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție constată că, argumentele invocate în cererea de recurs depusă de SRL „Inima Codrului”, nu se încadrează în limitele stabilite de norma indicată, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Subsidiar, se menționează că, recursul exercitat conform Secțiunii a II-a, Capitolul XXXVIII Codul de procedură civilă, are caracter devolutiv, numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție accentuează că, potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII Cod de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanța 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 judecătorească a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 Cod de procedură civilă, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului. Din recursul declarat de SRL „Inima Codrului”, nu rezultă că, instanța a apreciat arbitrar probele.

În acest sens CtEDO, în jurisprudența sa, a constatat că, dreptul de acces la instanța de judecată nu este absolut. Există limitări implicit admise (cauza Golder împotriva Regatului Unit, pct. 38; Stanev împotriva Bulgariei (MC), pct. 230). Acesta este în special cazul condițiilor de admisibilitate a unui recurs, întrucât prin însăși natura sa necesită o reglementare din partea statului, care se bucură în această privință de o anumită marjă de apreciere (Luordo împotriva Italiei, pct. 85).

Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (Levages Prestations Services împotriva Franței, pct. 45). Curtea a mai reiterat că, modul de aplicare a articolului 6 CEDO procedurilor în fața instanțelor ierarhic superioare, depinde de caracteristicile speciale ale procedurilor respective. Trebuie ținut cont de totalitatea procedurilor în sistemul de drept național și de rolul instanțelor ierarhic superioare în acest sistem (Botten împotriva Norvegiei, hotărâre din 19 februarie 1996, Reports 1996-I, p. 141, § 39).

La fel, conform jurisprudenței Curții, procedurile cu privire la admisibilitatea căii de atac și procedurile, care implică doar chestiuni de drept, și nu chestiuni de fapt, pot

fi conforme cu cerințele articolului 6 § 1 (Helmerts împotriva Suediei hotărâre din 9 octombrie 1991, § 31, Seria A, nr. 212-A).

În conformitate cu art. 440 alin. (1-1<sup>1</sup>) Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art.433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului.

Încheierea se emite conform prevederilor art.270 și nu conține nicio referire cu privire la fondul recursului.

Încheierea privind inadmisibilitatea recursului se plasează pe pagina web a Curții Supreme de Justiție la data emiterii și se transmite tuturor participanților la proces și reprezentanților acestora.

În asemenea circumstanțe, completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul declarat de către SRL „Inima Codrului”, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) Cod de procedură civilă și, drept urmare, este inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 269-270, 431 alin. (2), 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 :

Se consideră inadmisibil recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Inima Codrului”, împotriva deciziei din 14 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Inima Codrului” împotriva Preturii sectorului Buiucani, municipiul Chișinău, intervenient accesoriu Primăria municipiului Chișinău cu privire la încasarea prejudiciului material, dobânzii de întârziere, a cheltuielilor de judecată și obligarea efectuării modificărilor în contractul de sublocațiune.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva

Nina Vascan