

prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani (Nina Arabadji)  
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (Ion Țurcanu, Iurie Cotruță, Natalia Simciuc)

## ÎNCHEIERE

03 octombrie 2018

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecătorul  
Judecătorii

Valeriu Doagă  
Tamara Chișca-Doneva  
Nicolae Craiu

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova împotriva societății cu răspundere limitată „Lina Modern” cu privire la încasarea datoriei pentru chirie și deservirea tehnică a ascensorului,

împotriva deciziei din 21 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova și s-a menținut hotărârea din 13 septembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, prin care a fost respinsă acțiunea depusă de Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova,

constată:

La 22 august 2015, Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova a depus cerere de chemare în judecată împotriva societății cu răspundere limitată „Lina Modern” (denumirea prescurtată SRL „Lina Modern”) cu privire la încasarea datoriei pentru chirie și deservirea tehnică a ascensorului.

În motivarea acțiunii a menționat că, în baza contractului de locațiune nr. 231 din 29 mai 2014, SRL „Lina Modern” închiriază încăperi nelocuibile cu suprafața totală de 1 231,20 m.p. în clădirea situată pe XXXXX aflată în gestiunea Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului.

Conform pct. 4.3 al contractului sus-menționat, locatarul SRL „Lina Modern” s-a obligat să achite plata lunară pentru chirie, în avans pentru o lună, nu mai târziu de ziua a 10-a a fiecărei luni, iar plata pentru serviciile comunale – lunar, până la data de 10 (zece) a lunii următoare celei achitabile, prin transferarea mijloacelor bănești pe contul de decontare al Locatorului sau nemijlocit în casa acestuia, în baza anexei la contract.

Astfel, reclamanta a invocat că distinct obligațiilor asumate, locatarul nu și-a onorat obligațiunile privind plata chiriei prevăzute în Contractul de locațiune

nominalizat, acumulând pentru perioada 01 mai 2015 – 31 iulie 2015 o datorie în sumă de 646 531,43 de lei, dintre care 640 531,03 lei plata pentru chirie pentru perioada mai – iulie 2015 și 6 000,40 de lei plata pentru deservirea tehnică a ascensorului pentru perioada mai – iulie 2015.

Reclamanta Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova a solicitat încasarea din contul SRL „Lina Modern” în beneficiul său a sumei de 646 531,43 de lei, formată din 640 531,03 lei datoria pentru chirie pe perioada mai – iulie 2015 și 6 000,40 de lei datorie pentru deservirea tehnică a ascensorului pentru perioada mai – iulie 2015.

Prin hotărârea din 13 septembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, (f.d. 85, 87-91 recto-verso) acțiunea depusă de Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia din 21 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău (f.d. 119, 120-128) apelul declarat de Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova a fost respins și menținută hotărârea din 13 septembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani.

Prima instanță și instanța de apel și-au întemeiat soluțiile adoptate pe dispozițiile art. 8, art. 9, art. 512-514, art. 572, art. 642, art. 875, art. 886, art. 903, art. 908, art. 910 din Codul civil; art. 121, art. 122 și art. 123 din Codul de procedură civilă, art. 25 din Codul de executare; și articolul 1 al Primului Protocol adițional la Convenția pentru apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților fundamentale.

În consolidarea soluțiilor sale, Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani, și Curtea de Apel Chișinău au reținut că, obiectul contractului de locațiune nr. 231 din 29 mai 2014, cu acordurile adiționale ulterioare, și anume încăperile nelocuibile cu o suprafața totală de 1 231,2 m.p. din clădirea situată pe XXXXX începând cu 04 februarie 2015 nu s-au aflat în posesiunea și folosința SRL „Lina Modern”. Astfel, ultima s-a aflat în imposibilitate de a utiliza aceste încăperi ca oficii și spații auxiliare, deoarece a fost sigilat accesul în aceste încăperi.

Totodată, instanțele de fond au remarcat că prin hotărârea din 23 ianuarie 2015 a Judecătoriei Buiucani, mun.Chișinău, și deciziei din 15 aprilie 2015 a Curții de Apel Chișinău, pârâta SRL „Lina Modern” a dobândit dreptul garantat de lege în vederea vânzării-cumpărării încăperilor primite în locațiune și pentru care reclamanta solicită plata pentru locațiune pentru perioada 01 mai 2015 – 31 iulie 2015. Având în vedere că aceste acte judecătorești sunt definitive și irevocabile, faptele stabilite prin acestea nu se cer a fi dovedite, fiind degrevate de probațiune conform art. 123 din Codul de procedură civilă.

În această ordine de idei, instanțele inferioare au conchis că, pârâtei nu-i poate fi imputată plata pentru chiria încăperilor nominalizate pentru perioada 01 mai 2015 – 31 iulie 2015 și respectiv pentru deservirea tehnică a ascensorului. Or, începând cu luna februarie 2015 încăperile primite în locațiune de către SRL „Lina Modern” nu s-au aflat în posesiunea și folosința acesteia, ultima fiind împiedicată în utilizarea încăperilor ca oficii și spații auxiliare, prin sigilarea accesului în aceste încăperi. Cu atât mai mult că, prin hotărârea din 23 ianuarie 2015 a Judecătoriei Buiucani, mun.Chișinău, și deciziei din 15 aprilie 2015 a Curții de Apel Chișinău pârâta a dobândit și a obținut o speranță legitimă de a face uz de dreptul la

vânzarea-cumpărarea bunurilor preluate în locațiune, ce reprezintă o extindere a aplicării articolului 1 al Protocolului 1 CEDO.

La 15 iunie 2018, Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova a declarat recurs împotriva deciziei din 21 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău.

În motivarea recursului a invocat că instanțele inferioare nu au aplicat prevederile pct. 9 din Hotărârea Guvernului nr. 468 din 25 martie 2008 „cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune”, care statuează că plata pentru locațiune urmează a fi achitată până la data autentificării contractului de vânzare-cumpărare, conform prevederilor Codului civil. Astfel, SRL „Lina Modern” urmează să achite plata pentru locațiune până la 02 decembrie 2015. Or, contractul de vânzare-cumpărare a bunului în proprietate privată, pentru încăperile primite în locațiune de către SRL „Lina Modern”, a fost încheiat cu Agenția Proprietății Publice la 02 decembrie 2015. Însă, distinct obligațiilor sale, SRL „Lina Modern” nu și-a onorat obligațiunile privind plata chiriei și servicii comunale prevăzute în contractul de locațiune nr. 231 din 29 mai 2014, pentru perioada 01 mai 2015 – 01 iulie 2015.

Recurenta a solicitat admiterea recursului și casarea deciziei din 21 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 13 septembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, cu pronunțarea unei hotărâri noi, prin care să fie admisă acțiunea.

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele cauzei civile, completul de admisibilitate al Colegiului civil comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, acesta este inadmisibil, din motivele ce succed.

Articolul 431 din Codul de procedură civilă consemnează în alineatul (2) că, asupra admisibilității recursului decide un complet din 3 judecători.

În conformitate cu art. 432 din Codul 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.

(2) Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

- a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;
- b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;
- b<sup>1</sup>) a aplicat o lege care a fost declarată neconstituțională;
- c) a interpretat în mod eronat legea;
- d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

(3) Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

- a) cauza a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;
- b) cauza a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată;
- c) în judecarea cauzei au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului;
- d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;

- e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată;
- f) hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

(4) Săvârșirea altor încălcări decît 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.

(5) Temeiurile prevăzute la alin. (3) se iau în considerare de către instanță din oficiu.

Conform articolului 433 din Codul de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care:

a) recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4);

a<sup>1</sup>) recursul este depus împotriva unui act ce nu se supune recursului, cu excepția cazurilor prevăzute la art. 429 alin. (5);

b) recursul este depus cu omiterea termenului de declarare prevăzut la art. 434;

c) persoana care a înaintat recursul nu este în drept să-l declare;

d) recursul se depune în mod repetat după ce a fost examinat.

Prin prisma art. 434 în alin. (1) din Codul 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.

Astfel, instanța de recurs atestă că, în speță, calea de atac a fost demarată în interiorul termenului legal, deoarece din materialele cauzei nu poate fi stabilită data când decizia din 21 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău i-a fost comunicată Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova, iar drept consecință nu poate fi stabilit momentul când începe să curgă termenul de exercitare a dreptului acestuia de a ataca hotărârea judecătorească.

*In concreto* motivelor inserate în cererea de recurs, completul de admisibilitate le apreciază ca fiind lipsite de substanță și care nu pot fi acceptate. Or, conform prevederilor art. 437 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă, cererea de recurs trebuie să fie dactilografiată și trebuie să cuprindă esența și temeiurile recursului, argumentul ilegalității deciziei atacate, solicitările recurenteii, propunerile respective.

Analizând cuprinsul cererii de recurs depusă de Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova, completul de admisibilitate evocă faptul că argumentele invocate în recurs, în esența lor, sunt similare alegațiilor inserate în cererea de apel (f.d. 102-104). Astfel se deduce că cererea de recurs *de facto* este o transpunere a motivelor din cererea de apel. Prin urmare, acestea nu pot fi reținute de către completul de admisibilitate, deoarece recursul împotriva deciziei instanței de apel este o cale de atac de drept, vizând în exclusivitate legalitatea actului de dispoziție contestat.

La acest capitol, instanța de recurs atestă că recurenta nu a evidențiat în cererea de recurs formulată memoriul ilegalității și netemeinicii deciziei recurate, limitându-se doar la reiterarea unor circumstanțe care au fost supuse examinării în ordine de apel.

Or, în acest sens, urmează a se evidenția faptul că nu este suficientă simpla expunere a circumstanțelor fapțice ale cauzei, fiind necesară motivarea recursului cu indicarea motivelor de nelegalitate pe care se întemeiază, precum și dezvoltarea lor. Motivarea recursului însemnând nu doar exprimarea nemulțumirii față de actul de dispoziție pronunțat în apel, ci expunerea tuturor motivelor pentru care, din punctul de vedere al părții, instanța a pronunțat o hotărâre neîntemeiată. Aderent, recursul nu se poate limita la o simplă indicare a textelor de lege, condiția legală a dezvoltării motivelor de recurs implicând determinarea greșelilor anume imputate instanței de apel, o minimă argumentare a criticii în fapt și în drept, precum și indicarea probelor pe care se bazează.

Astfel, este de menționat că dezvoltarea recursului trebuie să cuprindă o motivare corespunzătoare, în sensul arătării cu claritate a acelor critici care, circumscrise fiind motivelor de recurs îngăduite de lege, sunt de natură a învedera nelegalitatea hotărârii.

În această ordine de idei, instanța de recurs constată că, argumentele invocate în cererea de recurs, după esența lor, pot fi încadrate în temeiul prevăzut de art. 386 alin.(1) lit. b) din Codul de procedură civilă, aplicabil doar procedurii de apel și nu se regăsesc în art. 432 din Codul de procedură civilă, aplicabil recursului. Ba mai mult ca atât, acestea au fost deja supuse examinării și aprecierii de către instanța de apel prin prisma art. 130 din Codul de procedură civilă, fiindu-le oferite concluziile de rigoare și, prin urmare, nu urmează a fi reiterate în ordine de recurs.

Ipotezele relevate certifică în mod clar caracterul lipsit de substanță al recursului declarat, deoarece Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova nu a invocat niciun argument plauzibil în vederea justificării ilegalității deciziei instanței de apel. Astfel, se evidențiază caracterul declarativ al recursului, deoarece este lipsit de conținut și desprinde simplul fapt al dezacordului recurentei cu soluția dată de instanțele inferioare, precum și lipsa temeiurilor legale de declarare a recursului.

În acest sens, completul reamintește că în jurisprudența sa, Curtea Europeană a precizat că dreptul de a fi auzit în combinație cu dreptul la un recurs efectiv sunt în primul rând chestiuni de reglementare în dreptul intern și este în principiu, competența instanțelor să evalueze motivele de admisibilitate a unei cereri de acest tip (Doorson împotriva Olandei, 26 martie 1996, §67). La acest capitol instanța de recurs reține că recursul declarat de Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova nu s-a bazat exclusiv pe chestiuni de drept, ce ar cuprinde încălcări esențiale sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural, iar ca urmare nu corespunde cerinței de a fi „efectiv”, fiind lipsit de șanse de succes și nu este capabil să ofere îndreptarea situației din decizia recurată.

Subsidiar, completul de admisibilitate relevă că prezenta cerere de recurs a fost depusă după ce Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova a avut posibilitatea de a fi auzită de o instanță de fond și de o instanță de apel, fiecare dintre care a avut deplină jurisdicție (a se vedea mutatis mutandis „Levages Prestations Services” împotriva Franței, cererea nr.21920/93 din 23 octombrie 1996, §48-50).

Prin urmare, instanța de recurs apreciază că recurentei i-a fost asigurat dreptul de acces la o instanță și dreptul de a fi auzit combinat cu dreptul la un recurs efectiv. De fapt, în cazul când nu există suspiciuni privind încălcarea

echității procedurii din perspectiva art. 6 §1 din CEDO, rezultă că participanții au reușit să pună în discuție în fața instanțelor toate observațiile și raționamentele pe care le considerau necesare în vederea apărării punctului său de vedere (Blücher împotriva Cehiei, cererea nr.58580/00 din 11 aprilie 2005, §65-67)

Din considerentele menționate și având în vedere faptul, că instanța de apel a examinat cauza sub toate aspectele, a verificat și a apreciat corect probele prezentate, a aplicat și interpretat elocvent normele de drept material și procedural, iar argumentele invocate în recurs nu se încadrează în temeiurile prevăzute de art.432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă, completul de admisibilitate al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție, în unanimitate, ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova împotriva deciziei din 21 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, în baza art. 433 lit. a) din Codul de procedură civilă, ca fiind inadmisibil.

În conformitate cu art. 431 alin. (2), art. 433 lit. a) și art. 440 din Codul de procedură civilă, completul Colegiului civil comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

dispune:

Se consideră inadmisibil recursul declarat de Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova, în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova împotriva societății cu răspundere limitată „Lina Modern” cu privire la încasarea datoriei pentru chirie și deservirea tehnică a ascensorului, împotriva deciziei din 21 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva

Nicolae Craiu