

Dosarul nr. 2rac-14/19

Prima instanță: Judecătoria Centru mun. Chișinău (jud. A. Andronic)
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. L. Bulgac, G. Dașchevici, S. Gîrbu)

DECIZIE

20 februarie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Oleg Sternioală
Dumitru Mardari
Iurie Bejenaru
Victor Burduh
Ala Cobăneanu

examinând recursurile declarate de Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău și Societatea cu Răspundere Limitată „Janus”, reprezentată de avocatul Petru Balan

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Janus” cu privire la încasarea datoriei, rezilierea contractului de arendă și a contractului de locațiune, evacuarea din încăperile date în arendă și locațiune

și la cererea reconvențională a Societății cu Răspundere Limitată „Janus” împotriva Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău cu privire la încasarea cheltuielilor de întreținere și reparație a spațiilor publice din pasajul pietonal subteran

împotriva deciziei din 21 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admis apelul declarat de Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău, casată parțial hotărârea din 15 decembrie 2016 a Judecătoriei Centru mun. Chișinău și emisă în această parte o nouă hotărâre

constată:

La 7 noiembrie 2006, Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Janus” cu privire la încasarea datoriei de plată conform contractului de arendă, rezilierea contractului de arendă și a contractului de locațiune, evacuarea din încăperile date în arendă și locațiune.

În motivarea acțiunii a invocat că între Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău și SRL „Janus” au fost încheiate contractul de locațiune nr. 9/1 din 14 ianuarie 2004 și contractul de

arendă nr. 02-20 din 1 iulie 1997, potrivit căreia plata lunară constituie suma de 22264,86 de lei, care urma a fi achitată în termen de până la data de 5 a lunii curente de plată. În cazul neexecutării la timp a obligațiilor conform contractului se aplică penalitate în mărime de 0,5 % din suma lunară a plății de arendă pentru fiecare zi de întârziere.

A relatat că în adresa SRL „Janus” a fost expediată scrisoarea nr. 06-2-08 din 9 februarie 2006 privind majorarea de două ori a coeficientului de piață K₄ și fixarea definitivă a plăților pentru locațiune în mărime de 47164,89 de lei pentru anul 2006.

Pe parcursul anului, pârâtul nu a achitat la timp chiria stabilită de către locator.

Astfel, în urma neexecutării obligațiilor contractuale s-a format o datorie în anul 2006 în sumă de 391070,54 de lei.

Totodată, termenul contractului de arendă nr. 02-20 din 1 iulie 1997 a expirat la 1 iulie 2006.

A remarcat că SRL „Janus” a fost informată privind rezilierea contractului și eliberarea încăperilor, prin scrisoarea nr. 10-2-341 din 25 iulie 2006, dar până în prezent încăperile date în locațiune nu au fost eliberate.

Și-a întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 572, 875, 886, 906 alin. (2) lit. c) Cod civil, art. 5, 7, 85, 166, 167 CPC.

A solicitat admiterea acțiunii, rezilierea contractului de locațiune nr. 9/1 din 14 ianuarie 2004, recunoașterea contractului de arendă nr. 02-20 din 1 iulie 1997 ca fiind reziliat în mod unilateral, obligarea pârâtului să elibereze încăperile date în locațiune și încasarea de la pârât a datoriei chiriei pentru anul 2006 în mărime de 391070,54 de lei.

Prin cererea de modificare a cerințelor înaintate, Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău a solicitat obligarea pârâtului să achite datoria chiriei pentru anul 2006 în mărime de 117562,75 de lei.

Ulterior, SRL „Janus” a depus cerere reconvențională împotriva Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău cu privire la încasarea cheltuielilor de întreținere și reparație a spațiilor publice din pasajul pietonal subteran.

În motivarea acțiunii reconvenționale a invocat că potrivit contractului de arendă nr. 02-20 din 1 iulie 1997 și contractului de locațiune nr. 9/1 din 14 ianuarie 2004, SRL „Janus” nu are nicio datorie față de Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău, deoarece ultima nefondat a aplicat coeficientului de piață K₄ la contractul de arendă în mod unilateral.

A remarcat că Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău nu și-a onorat obligațiunile pe perioada anilor 2002-2006 la stingerea cheltuielilor de întreținere a pasajului pietonal subteran, care constituie suma de 39505 de lei în anul 2002, 94000 de lei în anul 2003, 129778 de lei în anul 2004, 131190 de lei în anul 2005 și 131190 de lei în anul 2006.

Și-a întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 602, 609 Cod civil.

A solicitat admiterea acțiunii reconvenționale, încasarea de la pârât în folosul SRL „Janus” a datoriei în sumă de 525663 de lei.

Prin hotărârea din 25 decembrie 2007 a Judecătorei Economice de Circumscripție, a fost respinsă cererea de chemare în judecată a Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău ca nefondată.

A fost încasată de la Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău în bugetul de stat suma de 11932 de lei cu titlu de taxă de stat.

A fost admisă parțial cererea reconvențională depusă de SRL „Ianus”.

A fost încasată de la Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău în beneficiul SRL „Ianus” suma de 400921 de lei cu titlu de cheltuieli suportate la întreținerea pasajului pietonal subteran și suma de 12028 de lei taxa de stat.

În rest, au fost respinse cerințele din cererea reconvențională a SRL „Ianus” din motivul omiterii termenului de prescripție.

A fost restituită SRL „Ianus” din buget suma de 44 de lei cu titlu de taxă de stat achitată mai mult în plus.

Prin decizia din 10 aprilie 2008 a Curții de Apel Economice, a fost respins apelul declarat de Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău și menținută hotărârea din 25 decembrie 2007 a Judecătorei Economice de Circumscripție în partea respingerii cererii de chemare în judecată a Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău.

A fost casată parțial hotărârea din 25 decembrie 2007 a Judecătorei Economice de Circumscripție în partea prin care a fost încasată de la Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău în beneficiul SRL „Ianus” suma de 400921 de lei cu titlu de cheltuieli suportate la întreținerea pasajului pietonal subteran și suma de 12028 de lei taxa de stat și adoptată în această parte o nouă hotărâre, prin care a fost respinsă cererea SRL „Ianus”.

Prin decizia din 13 noiembrie 2008 a Curții Supreme de Justiție, a fost admis recursul declarat de către Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău, casată decizia din 10 aprilie 2008 a Curții de Apel Economice și hotărârea din 25 decembrie 2007 a Judecătorei Economice de Circumscripție în partea respingerii cererii de chemare în judecată depusă de Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău, cu restituirea pricinii spre rejudecare, în această parte, în fond la Judecătoria Economică de Circumscripție, în alt complet de judecată.

În rest, decizia în partea respingerii acțiunii reconvenționale a SRL „Ianus”, a fost menținută.

Prin încheierea din 3 iunie 2010 a Judecătorei Economice de Circumscripție, a fost scoasă de pe rol cererea înaintată de Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău și restituită fără examinarea cererea reconvențională înaintată de SRL „Ianus”.

Prin încheierea din 3 februarie 2011 a Judecătorei Economice de Circumscripție, a fost admisă cererea Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău și anulată încheierea din 3 iunie 2010 a Judecătorei Economice de Circumscripție privind scoaterea cererii

de pe rol înaintată de către Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău.

Prin încheierea din 19 octombrie 2011 a Judecătoriei Economice de Circumscripție, a fost transmisă cauza pentru examinare după competență la Judecătoria Centru mun. Chișinău.

Prin hotărârea din 4 iunie 2013 a Judecătoriei Centru mun. Chișinău, a fost admisă integral acțiunea Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău.

A fost reziliat contractul de locațiune nr. 9/1 din 14 ianuarie 2004 încheiat între Departamentul transport public și căi de comunicații al mun. Chișinău (actual Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău) și SRL „Ianus” și contractul de locațiune nr. 02-20 din 1 iulie 1997 încheiat între Asociația Regiilor Comunale „Regicom” a mun. Chișinău (actual Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău).

A fost obligată SRL „Ianus” să elibereze încăperile – bunurile imobiliare cu o suprafață de 13,9 m. p. din bd. Ștefan cel Mare intersecție cu str. Ismail mun. Chișinău și încăperile pentru amplasarea unor obiective de alimentare publică, magazine cu suprafața de 860,1 m. p. situate pe adresa pasajului pietonal subteran din bd. Ștefan cel Mare – str. Ismail mun. Chișinău.

A fost încasată din contul SRL „Ianus” în beneficiul Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău datoria acumulată în mărime de 117562,75 de lei.

A fost încasată din contul SRL „Ianus” în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 3526,88 de lei.

Prin încheierea din 4 iunie 2014 a Curții de Apel Chișinău, a fost admisă cererea SRL „Ianus” privind repunerea cererii de apel în termen.

A fost repusă în termen cererea de apel depusă de SRL „Ianus”.

Prin decizia din 3 septembrie 2014 a Curții de Apel Chișinău, a fost admisă cererea de apel depusă de SRL „Ianus”, casată hotărârea din 4 iunie 2013 a Judecătoriei Centru mun. Chișinău, cu remiterea cauzei la rejudecare în aceeași instanță, în alt complet de judecată.

La 22 octombrie 2014, Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău a depus o cerere de modificare a cerințelor din acțiune, prin care a solicitat încasarea de la SRL „Ianus” în beneficiul Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău datoria de 7 173 167,78 de lei, rezilierea contractelor de arendă nr. 02-20 din 1997 și contractul de locațiune nr. 9-1 din 14 ianuarie 2004, obligarea SRL „Ianus” să elibereze încăperile date în locațiune și încasarea de la SRL „Ianus” în beneficiul statului a taxei de stat.

La 24 mai 2016, Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău a mai depus o cerere de modificare a cerințelor acțiunii, solicitând încasarea de la SRL „Ianus” în beneficiul Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău a datoriei în sumă de 9 034 086,54 de lei, rezilierea contractului de arendă nr. 02-20 din 1 iulie 1997 și a contractului de locațiune 9/1 din 14 ianuarie 2014, obligarea

pârâtului să elibereze încăperile date în locațiune, precum și încasarea din contul pârâtului în beneficiul statului a taxei de stat.

La 30 septembrie 2016, SRL „Janus” a depus o cerere reconvențională împotriva Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău cu privire la încasarea cheltuielilor de întreținere și reparație a spațiilor publice din pasajul pietonal subteran.

În motivarea acțiunii reconvenționale a invocat că deține în locațiune un spațiu în mărime de 837 m² în pasajul pietonal subteran din bd. Ștefan cel Mare și Sfânt – str. Ismail mun. Chișinău în baza contractului de arendă nr. 02-20 din 1 iulie 1997 și contractului de locațiune nr. 9/1 din 14 ianuarie 2004.

Tot în pasajul pietonal subteran din bd. Ștefan cel Mare și Sfânt – str. Ismail mun. Chișinău, arendează diverse spații pentru activități comerciale și alte societăți comerciale și întreprinzători individuali.

Astfel, suprafața totală a spațiului luat în locațiune de către SRL „Janus” și ceilalți agenți economici constituie în total 1398,8 m² (42 % din suprafața totală a pasajului pietonal subteran), iar suprafața totală a pasajului pietonal subteran menționat constituie 3301,2 m² dintre care 1902,4 m² este publică - scările, trecerile subterane și încăperile de utilitate publică, care nu sunt luate în locațiune nici de SRL „Janus” și nici de alți agenți economici.

Cu toate că suprafața de spații publice de 1902,4 m² nu constituie bun arendat în baza contractului de arendă menționat, nici bun luat în locațiune în baza contractului de locațiune menționat și nu există niciun contract între SRL „Janus” și Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău privind întreținerea acestor suprafețe de spații publice, începând din anul 1992 SRL „Janus” a asigurat cu resurse financiare și logistice proprii întreținerea curentă, reparația curentă și capitală a spațiilor publice din pasajul pietonal subteran.

Astfel, Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău de fiecare dată recunoștea aceste cheltuieli suportate de SRL „Janus” și le deducea din cuantumul plății de locațiune pentru suprafețele luate în locațiune.

Pentru perioada 2002-2006 și începând cu anul 2006 și până în prezent, Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău nu a compensat SRL „Janus” cheltuielile pentru întreținerea spațiilor publice din pasajul pietonal subteran.

Faptul că Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău nu compensează încă din anul 2002 aceste cheltuieli este recunoscut chiar de către Primăria municipiului Chișinău, care în scrisoarea nr. N-4180/07 din 4 aprilie 2007 a recunoscut direct acest lucru.

A remarcat că totalul cheltuielilor suportate de SRL „Janus” pentru întreținerea spațiilor publice din pasajul pietonal subteran din bd. Ștefan cel Mare și Sfânt – str. Ismail mun. Chișinău, pentru perioada anilor 2008-2016 constituie suma de 6 766 783,25 de lei.

Și-a întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 514, 1380, 1382 Cod civil.

A solicitat admiterea cererii reconvenționale, încasarea din contul Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău în beneficiul SRL „Janus” a cheltuielilor de întreținere și reparație a spațiilor publice

din pasajul pietonal subteran din bd. Ștefan cel Mare și Sfânt – str. Ismail mun. Chișinău în cuantum de 6 766 783,25 de lei, precum și a cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 15 decembrie 2016 a Judecătoriei Centru mun. Chișinău, a fost admisă parțial cererea de chemare în judecată depusă de Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău.

A fost încasată din contul SRL „Ianus” în beneficiul Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău datoria în sumă de 2 869 702,41 de lei.

A fost reziliat contractul de arendă nr. 02-20 din 1 iulie 1997 și contractul de locațiune 9/1 din 14 ianuarie 2004.

A fost obligată SRL „Ianus” să elibereze încăperile date în locațiune, pasajul pietonal subteran situat la intersecția bd. Ștefan cel Mare și Sfânt cu str. Ismail mun. Chișinău.

A fost încasată din contul SRL „Ianus” în beneficiul statului suma de 50000 de lei cu titlu de taxă de stat.

În rest, a fost respinsă acțiunea Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău.

A fost admisă acțiunea reconvențională depusă de SRL „Ianus”.

Au fost încasate din contul Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău în beneficiul SRL „Ianus” cheltuielile de întreținere și reparație a spațiilor publice din pasajul pietonal subteran în sumă de 6 766 783,25 de lei.

Prin decizia din 10 octombrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău și menținută hotărârea din 15 decembrie 2016 a Judecătoriei Centru mun. Chișinău.

Prin decizia din 21 martie 2018 a Curții Supreme de Justiție, au fost admise recursurile declarate de Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău și SRL „Ianus”, casată decizia din 10 octombrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, cu remiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Prin decizia din 21 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău, casată hotărârea din 15 decembrie 2016 a Judecătoriei Centru mun. Chișinău, în partea prin care a fost admisă cererea reconvențională a SRL „Ianus” și încasate din contul Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău în beneficiul SRL „Ianus” cheltuielile de întreținere și reparație a spațiilor publice din pasajul pietonal subteran în sumă de 6 766 783,25 de lei și emisă în această parte o nouă hotărâre, prin care a fost respinsă cererea reconvențională înaintată de SRL „Ianus” ca fiind neîntemeiată.

În rest, hotărârea primei instanțe a fost menținută.

La 9 august 2018, prin intermediul Oficiului Poștal, Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău a declarat recurs împotriva deciziei din 21 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea acestuia, casarea parțială a deciziei recurate și a hotărârii primei instanțe

în partea cerințelor respinse, cu adoptarea unei noi hotărâri de admitere integrală a cerințelor înaintate de Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu hotărârea primei instanțe și decizia instanței de apel în partea cerințelor respinse, considerându-le nefondate și pasibile de a fi casate parțial, deoarece instanțele de judecată ierarhic inferioare au interpretat în mod eronat legea, nu au dat o apreciere cuvenită probelor administrate pe dosarul în cauză, nu au aplicat legea care trebuie să fie aplicată și eronat au interpretat-o, precum și au determinat incorect obiectul probațiunii ceea ce a dus la adoptarea unei decizii ilegale.

A remarcat că instanța de apel nu a răspuns la argumentele cererii de apel, nu a dat o motivare amplă, clară și explicită.

Instanțele de judecată ierarhic inferioare au dat o calificare greșită raportului material litigios și au soluționat greșit conflictul dintre normele cuprinse în diferite acte normative, aplicând prevederile art. 4 alin. (1), 513, 514, 572 alin. (2), 875 Cod civil și nu a ținut cont de prevederile contractuale prevăzute de contractul de arendă nr. 02-3 din 30 decembrie 1995, contractul de arendă nr 02-20 din 1 iulie 1997, contractul de locațiune nr. 9/1 din 14 ianuarie 2004 și prevederile art. 14 alin. (1), (2), 886, 908, 910, 1398 Cod civil.

Nici prima instanță, nici instanța de apel nu au dat o apreciere cuvenită calculelor cuantumului chiriei anuale care a fost efectuat în baza Legii bugetului de stat și nu au argumentat acest fapt în hotărârile emise, a facturilor fiscale eliberate și anume: factura seria EWAB 000201109 din 3 iunie 2015 în sumă de 301539,75 de lei, factura seria EWAB 000238242 din 13 iulie 2015 în sumă de 318856,27 de lei, factura seria EWAB 000262773 din 3 august 2015 în sumă de 96605,89 de lei, factura seria EWAB 000279851 din 4 septembrie 2015 în sumă de 96605,89 de lei, factura seria EWAB 000309932 din 7 octombrie 2015 în sumă de 96605,89 de lei, factura seria EWAB 000338917 din 5 noiembrie 2015 în sumă de 96605,89 de lei, factura seria WB 1293900 din 28 noiembrie 2015 în sumă de 7 575 229, 78 de lei, factura seria EWAB 000369798 din 7 decembrie 2015 în sumă de 96605,89 de lei.

Totodată, instanța de apel a interpretat eronat legea și nu a dat nicio apreciere actului de control al Inspecției Financiare din 26 septembrie 2014.

Prin urmare, instanțele de judecată ierarhic inferioare nu au determinat definitiv circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii, neapreciind probele prezentate de părți în corespundere cu prevederile art. 130 CPC, multiaspectual, complet, în ansamblul și interconexiunea lor, aplicând incorect normele de drept material și prevederile contractuale și neîntemeiat au ajuns la concluzia cu privire la admiterea parțială a acțiunii depusă de Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău.

La 17 august 2018, SRL „Janus”, reprezentată de avocatul Petru Balan a declarat recurs împotriva deciziei din 21 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei recurate și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia instanței de apel, deoarece instanța de apel a încălcat și a aplicat eronat normele de drept material și anume, nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată.

Având în vedere prevederile art. 4 alin. (1) Cod civil, a evidențiat că este lipsit de temei argumentul instanței de apel precum că nu există o uzanță comercială între Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău și SRL „Janus”.

Astfel, consideră că, deși nu există un temei contractual clar pentru asigurarea întreținerii spațiilor publice, conduita tacită a părților în toți acești ani între Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău și SRL „Janus” manifestată prin semnarea actelor de aprobare a cheltuielilor de întreținere, deci părțile au stabilit că întreținerea spațiilor publice din pasaj este obligațiunea SRL „Janus”, iar Direcția generală transport public și căi de comunicație compensează aceste cheltuieli.

A remarcat că instanța de apel a interpretat eronat prevederile art. 514 Cod civil, care de fapt constituie temei de admitere a acțiunii reconvenționale depusă de SRL „Janus”.

Or, efectuarea unor cheltuieli de către SRL „Janus” în favoarea și beneficiul Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău pentru întreținerea unor spații publice pentru care autoritățile publice locale urmau să suporte cheltuieli, dar nu le-au suportat, cheltuieli recunoscute de intimat reprezintă un fapt generator de obligații civile.

Astfel, chiar dacă temeiul apariției obligațiunii Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău de a compensa SRL „Janus” cheltuielile de întreținere a spațiilor publice din pasajul pietonal nu au fost specificate expres în contractele de arendă și de locațiune, acestea se regăsesc în alte acte semnate de părți - calculele cheltuielilor aprobate (până în anul 2004) de Primăria mun. Chișinău spre compensare, scrisorile și poziția scrisă a Primăriei mun. Chișinău.

Având în vedere prevederile art. 1380 Cod civil, a precizat că SRL „Janus” a gestionat afacerile Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău în privința întreținerii și reparației spațiilor publice din pasajului pietonal subteran din bd. Ștefan cel Mare și Sfânt – str. Ismail mun. Chișinău.

Prin urmare, între părți există un contract de mandat tacit, apărut în baza uzanțelor și conduitei lor anterioare, care are ca obiect suportarea și compensarea cheltuielilor de reparație și întreținere a spațiilor publice din pasajul pietonal subteran din bd. Ștefan cel Mare și Sfânt – str. Ismail. mun. Chișinău.

La data de 24 august 2018, SRL „Janus” a depus un supliment la cererea de recurs, prin care concomitent cu casarea deciziei instanței de apel, a solicitat și casarea parțială a hotărârii primei instanțe în partea în care SRL „Janus” a fost obligată să elibereze încăperile date în locațiune.

În motivarea acesteia, cu referire la prevederile art. 374 alin. (1) Cod civil, a evidențiat că hotărârea primei instanțe în partea contestată este neîntemeiată, deoarece construcțiile din pasajul pietonal subteran nu aparțin cu drept de proprietate Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău.

Prin urmare, Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău nu este în drept de a cere evacuare SRL „Ianus” din încăperile care nu îi aparțin cu drept de proprietate.

Or, la moment, încăperile menționate se află la balanța ÎM Regia „Exdrupo”, deci doar Consiliul municipal sau ÎM Regia „Exdrupo” au dreptul de a solicita evacuarea SRL „Ianus” din încăperile menționate, care însă nu au fost atrase și nu au participat în proces.

Respectiv, prin hotărârile instanțelor de judecată ierarhic inferioare în partea evacuării a fost soluționată problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces.

La 31 octombrie 2018, SRL „Ianus” a depus referință la recursul declarat de Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău, prin care a solicitat respingerea acestuia.

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

Astfel, se constată că recurenții s-au conformat prevederilor legale și au declarat recursurile la 9 august 2018 și respectiv, la 17 august 2018 împotriva deciziei din 21 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău în termenul legal.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursurile neîntemeiate din considerentele ce urmează.

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

După cum denotă actele cauzei, înaintând acțiunea în judecată împotriva SRL „Ianus”, cu ulterioarele concretizări, Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău a solicitat încasarea de la SRL „Ianus” în beneficiul Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău a datoriei în sumă de 9 034 086,54 de lei, rezilierea contractului de arendă nr. 02-20 din 1 iulie 1997 și a contractului de locațiune 9/1 din 14 ianuarie 2014, obligarea pârâtului să elibereze încăperile date în locațiune, precum și încasarea din contul pârâtului în beneficiul statului a taxei de stat.

La rândul său, SRL „Ianus” înaintând acțiunea reconvențională la data de 30 septembrie 2016 împotriva Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău, a solicitat încasarea din contul Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău în beneficiul SRL „Ianus” a cheltuielilor de întreținere și reparație a spațiilor publice din pasajul pietonal subteran din bd. Ștefan cel Mare și Sfânt – str. Ismail mun. Chișinău în cuantum de 6 766 783,25 de lei, precum și a cheltuielilor de judecată.

Fiind investită cu judecarea cauzei, prima instanță, prin hotărârea din 15 decembrie 2016, a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău. A încasat de la SRL „Ianus” în beneficiul Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău datoria în sumă de

2869702,41 de lei. A reziliat contractul de arendă nr. 02-20 din 1 iulie 1997 și contractul de locațiune 9/1 din 14 ianuarie 2004. A obligat SRL „Janus” să elibereze încăperile date în locațiune, pasajul pietonal subteran situat la intersecția bd. Ștefan cel Mare și Sfânt cu str. Ismail mun. Chișinău și a încasat din contul SRL „Janus” în beneficiul statului suma de 50000 de lei cu titlu de taxă de stat. În rest, a respins acțiunea Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău. A admis acțiunea reconvențională depusă de SRL „Janus” și a încasat din contul Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău în beneficiul SRL „Janus” cheltuielile de întreținere și reparație a spațiilor publice din pasajul pietonal subteran în sumă de 6766783,25 de lei.

Judecând apelul declarat de către Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău, instanța de apel prin decizia din 21 iunie 2018, a admis apelul declarat de Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău și a casat hotărârea din 15 decembrie 2016 a Judecătoria Centru mun. Chișinău, în partea prin care a fost admisă cererea reconvențională a SRL „Janus” și încasate din contul Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău în beneficiul SRL „Janus” cheltuielile de întreținere și reparație a spațiilor publice din pasajul pietonal subteran în sumă de 6766783,25 de lei și a emis în această parte o nouă hotărâre, prin care a fost respinsă cererea reconvențională înaintată de SRL „Janus” ca fiind neîntemeiată. În rest, a respins apelul ca neîntemeiat, iar hotărârea primei instanțe menținută.

Instanța de recurs constată că decizia instanței de apel, a fost adoptată în limitele competenței, reieșind din temeiul și obiectul acțiunii, cu aplicarea corectă a legii materiale care guvernează raportul juridic litigios, iar în cadrul judecării cauzei au fost create condiții obiective participanților la proces, întru realizarea drepturilor sale procedurale.

Astfel, se constată că la 1 iulie 1997, între Asociația Regiilor Comunale „Regicom” a mun. Chișinău și Cooperativa „Janus” a fost încheiat contractul de arendă nr. 02-20, potrivit căruia în baza deciziei Primăriei mun. Chișinău nr. 4/17 din 31 ianuarie 1997 au fost transmise în folosință încăperile și spațiul pentru amplasarea unor obiective de alimentație publică, magazine cu suprafața de 860,1 m² în pasajul pietonal subteran din bd. Ștefan cel Mare - str. Ismail, pe un termen de până la 1 iulie 2006 (f. d. 18 vol. I).

Potrivit pct. 2.1. și 2.2. din contractul de arendă nr. 02-20 din 1 iulie 1997, plata de arendă constituie 16 486,54 de lei pe lună. Plata de arendă urmează a fi efectuată nu mai târziu de data de 5 a lunii premergătoare perioadei de plată.

Este cert și faptul că la 14 ianuarie 2004, între Departamentul transport public și căi de comunicație al mun. Chișinău în calitate de locator și SRL „Janus” în calitate de locatar, a fost încheiat contractul de locațiune nr. 9/1, potrivit căruia în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 4/21-1 din 19 decembrie 2003, a fost transmis în posesiune și folosință temporară bunul imobil cu o suprafață de 13,9 m², fără dreptul de a privatiza obiectul, situat pe adresa bd. Ștefan cel Mare și Sfânt colț cu str. Ismail mun. Chișinău, pe un termen de până la 1 iulie 2008 (f. d. 4 vol. I).

Iar potrivit pct. 1.3. din contractul de locațiune nr. 9/1 din 14 ianuarie 2004, mărimea chiriei anuale se stabilește conform anexei nr. 1.

Astfel fiind, reieșind din prevederile contractului de arendă nr. 02-20 din 1 iulie 1997 și a contractului de locațiune nr. 9/1 din 14 ianuarie 2004, plata lunară pentru chiria spațiului luat în locațiune de către SRL „Janus” în pasajul subteran din str. Ismail colț cu bd. Ștefan cel Mare și Sfânt constituie 22 264,86 de lei, care urmau a fi achitați în termen de până la a 5-a zi a lunii curente de plată.

Conform art. 875 Cod civil, prin contractul de locațiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

La caz, prin prisma acestor prevederi legale în coroborare cu dispozițiile art. 572 alin. (1) și (2) Cod civil, care statuează că temeiul executării rezidă în existența unei obligații, iar obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit, instanța de recurs constată că SRL „Janus” nu și-a onorat obligațiunile de achitare a plății la chirie în baza contractului de arendă nr. 02-20 din 1 iulie 1997 și a contractului de locațiune nr. 9/1 din 14 ianuarie 2004, pentru perioada anilor 2006-2016.

Așadar, după cum se constată, prin Actul privind rezultatele inspecției financiare tematice la Direcția generală transport public și căi de comunicații din 26 septembrie 2014, SRL „Janus” pe parcursul anilor 2006-2014 nu a achitat chiria pentru spațiul în locațiune în pasajul subteran din str. Ismail colț cu bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, astfel datoria SRL „Janus” la plata chiriei pentru spațiul închiriat pentru perioada 2006-2014 constituie suma de 1 961 400 de lei (f. d. 198 verso vol. II).

Iar pentru anii 2015 și 2016, conform calculelor anexate la materialele dosarului, restanța la plata chiriei pentru spațiul sus menționat de către SRL „Janus” constituie 452 783,88 de lei și respectiv, 455 518,53 de lei.

Astfel, datoria SRL „Janus” față de Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău pentru perioada anilor 2006-2016 solicitată de către ultima, constituie suma de 2 869 702,41 de lei.

Potrivit prevederilor art. 887 alin. (1) Cod civil, quantumul chiriei poate fi modificat prin acordul părților. Locatorul poate cere modificarea chiriei numai o dată în an și numai în cazul în care condițiile economice fac ca neajustarea să fie inechitabilă.

La fel, pct. 1.3 din contractul de locațiune nr. 9/1 din 14 ianuarie 2004, indică că quantumul chiriei poate fi modificat doar în baza acordului comun al părților contractante sau în conformitate cu prevederile legii.

În circumstanțele enunțate, instanța de recurs atestă corectitudinea concluziei instanțelor de judecată ierarhic inferioare prin care au respins solicitarea Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău cu privire la încasarea datoriei în sumă de 9 034 086,54 de lei și au admis spre încasare din contul SRL „Janus” în beneficiul Direcției generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău, doar suma datoriei în mărime de 2 869 702,41 de lei, or, circumstanțele statuate în cauză, conturează faptul că SRL „Janus” nu a dat acordul la modificarea plății pentru spațiul închiriat.

La acest capitol, se vor reține ca lipsite de suport argumentele Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău precum că SRL „Janus” a acceptat în mod tacit majorarea prețului pentru chirie la coeficientul K4, care se atestă a fi niște susțineri declarative, în confirmarea lor nefiind prezentate probe justificative.

În sprijinul concluziei date vine și hotărârea din 6 aprilie 2006 a Judecătorei Economice de Circumscripție, menținută prin decizia din 19 iunie 2006 a Curții de apel Economice și decizia din 5 octombrie 2006 a Colegiului Economic al Curții Supreme de Justiție, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău împotriva SRL „Janus” cu privire la încasarea datoriei, prin care a fost constatat că SRL „Janus” nu a dat acordul la modificarea plății chiriei la coeficientul K4.

Astfel, dispozițiile art. 123 alin. (2) CPC, stipulează expres că faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau în instanță specializată sunt obligatorii pentru instanța care judecă cauza și nu se cer a fi dovedite din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleași persoane.

Ca urmare, în lipsa unor probe pertinente, care ar confirma acordul SRL „Janus” la majorarea prețului pentru chiria spațiului în litigiu la coeficientul K4, instanța de recurs nu poate reține la caz facturile prezentate de către Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău pentru perioada 3 iunie 2015 - 28 noiembrie 2015 (f. d. 220-227 vol. II), care ar confirma pretenția înaintată de încasarea a datoriei de la SRL „Janus” în mărime de 9 034 086,54 de lei, fapt ce impune și respingerea argumentului recurentului Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău în acest sens, invocat în cererea de recurs.

Potrivit art. 906 alin. (1) lit. c) Cod civil, locatorul este în drept să ceară rezilierea contractului dacă locatarul nu plătește chiria pe parcursul a 3 luni după expirarea termenului de plată dacă în contract nu este prevăzut altfel.

Potrivit pct. 4.2. din contractul de arendă nr. 02-20 din 1 iulie 1997, contractul poate fi reziliat în caz de neîntroducere a plății de arendă în decursul a trei luni.

În același timp, prevederile pct. 3.4. din contractul de locațiune nr. 9/1 din 14 ianuarie 2004, stipulează că locatorul are dreptul în mod unilateral să rezilieze contractul în cazul neachitării la timp a chiriei cel mult de două luni, după expirarea termenului de plată (f. d. 3 verso, 5 vol. I).

Astfel, prin prisma acestor prevederi legale relevante speței, având în vedere că SRL „Janus” nu a achitat în termen chiria pentru spațiul închiriat din pasajul subteran de pe str. Ismail colț cu bd. Ștefan cel Mare mun. Chișinău, instanța de recurs constată și temeinicia concluziilor instanțelor de judecată ierarhic inferioare cu privire la rezilierea contractului de arendă nr. 02-20 din 1 iulie 1997 și a contractului de locațiune nr. 9/1 din 14 ianuarie 2004, precum și obligarea SRL „Janus” să elibereze încăperile date în locațiune, pasajul pietonal subteran situat la intersecția bulevardului Ștefan cel Mare cu strada Ismail municipiul Chișinău.

În alt aspect, în susținerea acestei concluzii, instanța de recurs va remarca și faptul că termenul contractului de arendă nr. 02-20 din 1 iulie 1997, a expirat la

data de 1 iulie 2006, iar a contractului de locațiune nr. 9/1 din 14 ianuarie 2004 la data de 1 iulie 2008.

De altfel, se constată a fi neîntemeiată și afirmația recurentului SRL „Janus” precum că Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău nu este în drept de a cere evacuarea SRL „Janus” din încăperile care nu îi aparțin cu drept de proprietate, întrucât la moment, încăperile menționate se află la balanța ÎM Regia „Exdrupo”.

Or, însuși SRL „Janus” a depus cererea reconvențională cu privire la încasarea cheltuielilor de întreținere a spațiilor publice împotriva Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău și nu împotriva ÎM Regia „Exdrupo”.

Mai mult că ÎM Regia „Exdrupo” este o întreprindere municipală, iar în conformitate cu art. 1 alin. (2) din Legea nr. 246 din 23 noiembrie 2017 cu privire la întreprinderea de stat și întreprinderea municipală, întreprinderea municipală este persoana juridică care desfășoară activitate de întreprinzător *în baza bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale*.

Așadar, respectivele constatări resping și argumentul recurentului SRL „Janus” precum că prin adoptarea hotărârilor judecătorești contestate cu recurs a fost soluționată problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces.

Cu privire la acțiunea reconvențională a SRL „Janus” privind încasarea din contul Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău în beneficiul SRL „Janus” a sumei cheltuielilor de întreținere și reparație a spațiilor publice din Pasajul pietonal subteran din bd. Ștefan cel Mare și Sfânt – Ismail mun. Chișinău, pentru perioada 2008-2016, instanța de recurs, la fel, constată ca întemeiată soluția instanței de apel cu privire la netemeinicia acesteia.

În acest sens, prin prisma dispozițiilor art. 514 Cod civil, care prevăd că obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii, în prezenta speță se constată că, după expirarea contractului de arendă nr. 02-20 din 1 iulie 1997 și a contractului de locațiune nr. 9/1 din 14 ianuarie 2004, între Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău și SRL „Janus” nu a fost încheiat vreun contract de locațiune a încăperilor din Pasajul pietonal subteran din bd. Ștefan cel Mare și Sfânt – Ismail mun. Chișinău.

Mai cu seamă că cerere de chemare în judecată cu privire la rezilierea contractelor și obligarea SRL „Janus” să elibereze încăperile date în locațiune a fost depusă de către Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău la data de 7 noiembrie 2006, adică anterior perioadei pentru care SRL „Janus” solicită încasarea despăgubirilor.

Important la acest segment este de menționat și faptul că prin Avizul Direcției asistență juridică a Consiliului municipal Chișinău din 28 aprilie 2007, a fost respins proiectul deciziei Consiliului municipal Chișinău cu privire la prelungirea SRL „Janus” a contractului de locațiune a unei încăperi din pasajul subteran din bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, până la definitivarea procesului judiciar și emiterea unei hotărâri irevocabile a instanței de judecată (f. d. 47 vol. I).

În acest aspect, instanța de recurs va respinge argumentul recurentului SRL „Janus” din recurs precum că între părți exista un contract de mandat tacit,

apărut în baza uzanțelor și conduitei lor anterioare, care avea ca obiect suportarea și compensarea cheltuielilor de reparație și întreținere a spațiilor publice din pasajul pietonal subteran din bd. Ștefan cel Mare și Sfânt – str. Ismail mun. Chișinău.

Și asta deoarece, pe lângă faptul că în confirmarea acestor susțineri nu au fost prezentate careva probe pertinente și admisibile, după cum corect a stabilit și instanța de apel, raporturile juridice existente între părți nu pot fi apreciate ca uzanță, normele de conduită ale părților fiind prevăzute expres prin contractele, rezilierea cărora se solicită în prezenta speță.

De principiu, de altfel, este și faptul că SRL „Ianus”, în cauza dată, a mai înaintat o acțiune împotriva Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău cu privire la încasarea cheltuielilor de întreținere și reparație a spațiilor publice din pasajul pietonal subteran din bd. Ștefan cel Mare și Sfânt colț cu str. Ismail. mun. Chișinău pentru perioada anilor 2002-2006, care prin decizia din 10 aprilie 2008 a Curții de Apel Economice, rămasă irevocabilă, a fost respinsă ca neîntemeiată, iar odată cu înaintarea prezentei cereri reconvenționale de încasare a cheltuielilor de întreținere și reparație a spațiilor publice din pasajul pietonal subteran din bd. Ștefan cel Mare și Sfânt colț cu str. Ismail. mun. Chișinău, deja pentru perioada 2008-2016, situația de fapt și de iure între părți nu s-a schimbat.

Față de cele ce preced, se constată temeinicia soluției instanței de apel cu privire la respingerea cererii reconvenționale înaintate de către SRL „Ianus”, prin urmare netemeinicia hotărârii primei instanțe în această parte.

Distinct de cele menționate și alte argumente aduse de către recurenții Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău și SRL „Ianus” în dezacord cu decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe în părțile contestate de recurenți, sunt lipsite de suport.

Astfel fiind, instanța de recurs ajunge la concluzia de a respinge recursurile declarate de Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău și SRL „Ianus”, reprezentată de avocatul Petru Balan, de a menține integral decizia instanței de apel și parțial hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a), art. 445 alin. (3) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide:

Se resping recursurile declarate de Direcția generală transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău și Societatea cu Răspundere Limitată „Ianus”, reprezentată de avocatul Petru Balan.

Se menține integral decizia din 21 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău și parțial hotărârea din 15 decembrie 2016 a Judecătoriei Centru mun. Chișinău, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Ianus” cu privire la încasarea datoriei, rezilierea contractului de arendă și a contractului de locațiune, evacuarea din încăperile date în arendă și locațiune și la cererea reconvențională a Societății cu Răspundere Limitată „Ianus” împotriva Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului

municipal Chișinău cu privire la încasarea cheltuielilor de întreținere și reparație a spațiilor publice din pasajul pietonal subteran, și anume în partea prin care a fost admisă parțial acțiunea Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău, încasată de la Societatea cu Răspundere Limitată „Janus” în beneficiul Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău datorită în sumă de 2869702,41 de lei, reziliat contractul de arendă nr. 02-20 din 1997 și contractul de locațiune nr. 9-1 din 14 ianuarie 2004, obligată Societatea cu Răspundere Limitată „Janus” să elibereze încăperile date în locațiune pasajul pietonal subteran situat la intersecția bulevardului Ștefan cel Mare și Sfânt cu strada Ismail municipiul Chișinău, iar în rest acțiunea Direcției generale transport public și căi de comunicație a Consiliului municipal Chișinău a fost respinsă.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Oleg Sternioală

Judecătorii

Dumitru Mardari

Iurie Bejenaru

Victor Burduh

Ala Cobăneanu