

Dosarul nr. 2rac-77/2019

prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud: N. Mazur)

instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: A. Bostan, V. Negru, A. Pahopol)

Î N C H E I E R E

27 februarie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Mariana Pitic
Iurie Bejenaru
Galina Stratulat

examinând admisibilitatea recursului declarat de Consiliul municipal Chișinău,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău împotriva Asociației Obștești „Clubul Republican al Oamenilor de Afaceri „Timpul” cu privire la încasarea datoriei, penalității și rezilierea contractului de locațiune,

împotriva deciziei din 16 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Consiliul municipal Chișinău și a fost menținută hotărârea din 10 mai 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru

c o n s t a t ă :

La 22 august 2016, Consiliul municipal Chișinău a depus cerere de chemare în judecată împotriva Asociației Obștești „Clubul Republican al Oamenilor de Afaceri „Timpul” cu privire la încasarea datoriei, penalității și rezilierea contractului de locațiune.

În motivarea acțiunii a indicat că la data de 17 decembrie 2010 a încheiat cu AO „Clubul Republican al Oamenilor de Afaceri „Timpul” contractul de locațiune nr. 3/10/078, prin care au fost închiriate încăperile cu altă destinație decât cea locativă din str. Bulgară 43, lit. A 2 „parter”, la prețul de 22823,58 de lei/ anual.

A menționat că pornind de la prevederile Legii bugetului de stat pentru anul 2015, nr. 72 din 12 aprilie 2015 și a deciziei nr. 11/55 din 23 noiembrie 2014 a Consiliului mun. Chișinău, cuantumul chiriei anuale începând cu data de 28 aprilie 2015 a fost stabilit în mărime de 65236,08 de lei, adică 78,73 de lei/zi.

Reclamantul a indicat că conform registrului de expediere a scrisorilor, la 06 mai 2015 în adresa pârâtei a fost expediată o scrisoare, prin care a fost informată despre modificările operate la cuantumul chiriei anuale și necesitatea de a se prezenta în incinta Direcției generale economie, reforme și relații patrimoniale pentru a semna acordul adițional de introducere a unor modificări în contractul de

locațiune, însă, pârâta nu s-a conformat și nu a semnat acordul adițional, nefiind de acord cu noua sumă a chiriei anuale.

A specificat că în urma controlului efectuat asupra respectării condițiilor contractului de locațiune s-a stabilit că Locatarul a încălcat pct. 2.2.3. al contractului de locațiune, fapt ce se manifestă prin neachitarea chiriei în termenii prevăzuți de contract, acumulând o datorie în mărime de 55942,49 de lei.

Consiliul mun. Chișinău a susținut că potrivit calculului efectuate, avansul achitat a acoperit chiria, conform Acordului Adițional de introducere a unor modificări în contractul de locațiune nr. 3/10/078 din 17 decembrie 2010, până la data de 27 iulie 2015.

Astfel, a indicat că potrivit pct. 3.1.1 al contractului, părțile au stabilit că, în cazul neachitării la timp a chiriei, va fi aplicată penalitate în mărime de 0,1 % din suma restantă pentru fiecare zi întârziată cât și rezilierea contractului.

Reclamantul a notat că penalitatea pentru 183 zile de întârziere a constituit 10238,85 de lei, sumă care de asemenea consideră că urmează a fie încasată, cu rezilierea contractului de locațiune, eliberarea încăperilor și restituirea acestora proprietarului în baza unui act de primire-predare.

Consiliul mun. Chișinău concretizându-și cerințele acțiunii a solicitat încasarea datoriei în sumă de 91695,94 de lei pentru perioada 28 aprilie 2015 – 31 decembrie 2016, compusă din datoria de locațiune pentru 614 zile- 77511,36 lei și penalitatea de întârziere pentru 183 zile în mărime de 14184,58 de lei.

Prin hotărârea din 10 mai 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru a fost admisă parțial cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul mun. Chișinău; a fost încasat din contul AO „Clubul Republican al Oamenilor de Afaceri „Timpul” în beneficiul Consiliului mun. Chișinău penalitatea de întârziere pentru 180 zile a trimestrului 3 și 4 a anului 2016 în mărime de 5295,60 de lei; a fost reziliat contractul de locațiune nr. 3/10/078, încheiat la 17 decembrie 2010 între Consiliul mun. Chișinău și AO „Clubul Republican al Oamenilor de Afaceri „Timpul”, cu eliberarea încăperilor cu altă destinație decât cea locativă din str. Bulgară, 43 lit. A2 „parter” și restituirea acestora proprietarului în baza actului de primire-predare; în rest acțiunea a fost respinsă ca fiind neîntemeiată. Totodată a fost încasat din contul AO „Clubul Republican al Oamenilor de Afaceri „Timpul” în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 270 de lei.

La 21 decembrie 2018, Consiliul mun. Chișinău a depus cerere de apel împotriva hotărârii din 10 mai 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, prin care a solicitat casarea acesteia cu emiterea unei noi hotărâri, prin care să fie admisă integral acțiunea.

Prin decizia din 16 octombrie 2018 a Curții de Apel Chișinău a fost respins apelul declarat de Consiliul mun. Chișinău și a fost menținută hotărârea din 10 mai 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Instanța de apel pentru a respinge apelul, făcând referire la art. 666-668, 875,-887 și art. 906 din Codul civil, și-a argumentat concluzia prin faptul că prin prisma acestor norme, prima instanță întemeiat a concluzionat în sensul admiterii parțiale a acțiunii înaintate de Consiliul mun. Chișinău.

Totodată, instanța de apel a specificat că prima instanță corect a statuat că, AO „Clubul Republican al Oamenilor de Afaceri „Timpul” pentru anii 2015 și 2016 a achitat plata locațiunii reieșind din suma contractuală de 19200 de lei/anual, dat fiind faptul că nu primise acordul adițional, iar la primirea acestuia l-au

contestat, Consiliul mun. Chișinău căzând de acord cu obiecțiile Asociației, drept urmate fiind întocmit un nou acord adițional, prin care prețul locațiunii a fost diminuat, acest fapt confirmându-se atât prin descifrarea achitărilor din 09 noiembrie 2017 (f.d. 63), cât și prin reclamația nr. 04-120/394 din 23 mai 2016, recepționată de AO „Clubul Republican al Oamenilor de Afaceri „Timpul” la 25 mai 2016 (f.d. 13-15).

Astfel, Curtea de Apel Chișinău a concluzionat că instanța ierarhic inferioară corect a reținut și faptul că, întrucât AO „Clubul Republican al Oamenilor de Afaceri „Timpul” a recepționat reclamația și acordul adițional în care suma locațiunii a fost stabilită în mărime de 65236,08 de lei, sumă cu care Asociația a fost de acord, deoarece, la 21 martie 2017, prin ordinul de plată nr. 331, ultima a achitat adaosul la plata pentru arendă începând cu 12 mai 2016 conform acordului adițional primit la 12 mai 2016 în sumă de 29418,16 lei (f.d. 59). Aceasta fiind diferența dintre suma achitată de 19200 lei și suma necesară de a fi achitată începând cu 12 mai 2016 de 65236,08 de lei pentru perioada 12 mai 2016 – 31 decembrie 2016 (f.d. 62).

Pe cale de consecință, în accepțiunea instanței de apel, instanța de fond corect a respins ca fiind neîntemeiată pretenția Consiliului mun. Chișinău cu privire la încasarea plății locațiunii pentru perioada 28 mai 2015 – 31 decembrie 2016, or suportul probator administrat la caz atestă cu certitudine că Consiliul mun. Chișinău nu dispunea în acea perioadă de un contract, acord adițional la contractul de locațiune, semnat de ambele părți, cu suma stabilită de comun acord, motiv din care AO „Clubul Republican al Oamenilor de Afaceri „Timpul” a achitat plata pentru această perioadă reieșind din suma contractuală stabilită inițial.

Mai mult, instanța de apel a specificat că reținând faptul că AO „Clubul Republican al Oamenilor de Afaceri „Timpul” a achitat plata pentru chirie cu întârziere, prin prisma art. 906 alin. (1) lit. c) și art. 908 din Codul civil, instanța de fond corect a dispus aplicarea sancțiunii de reziliere a contractului de locațiune nr. 3/10/078 încheiat la 17 decembrie 2010 între Consiliul mun. Chișinău și AO „Clubul Republican al Oamenilor de Afaceri „Timpul”, cu dispunerea eliberării încăperilor cu altă destinație decât cea locativă din str. Bulgară 43, lit. A2 „parter” și restituirea acestora proprietarului în baza actului de primire-predare.

La 21 decembrie 2018 Consiliul mun. Chișinău a depus cerere de recurs împotriva deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe, prin care a solicitat casarea acestora cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

În motivarea recursului a indicat că consideră neîntemeiate și ilegale hotărârile instanțelor de judecată, deoarece instanțele au examinat superficial cauza, fără a reține spre examinare argumentele și probele prezentate în susținerea poziției, precum și au aplicat și interpretat eronat normele de drept material, aplicabile speței.

A reiterat în susținerea recursului că la 17 decembrie 2010, între Consiliul mun. Chișinău, în calitate de locator, și AO „Clubul Republican al Oamenilor de Afaceri „Timpul”, în calitate de locatar, a fost încheiat contractul de locațiune nr. 3/10/078, potrivit căruia primul transmitea în locațiune încăperile (nr. 43 lit. A2 „parter”) cu altă destinație decât cea locativă de pe str. Bulgară 43, lit. A2, mun. Chișinău.

Urmare a verificării corectitudinii executării obligațiilor contractuale de către AO „Clubul Republican al Oamenilor de Afaceri „Timpul” față de Consiliul mun.

Chișinău, asumate prin contractul de locațiune nr. 3/10/078 încheiat la data de 17 decembrie 2010 s-a constatat că locatarul a acumulat o restanță parțială pentru chirie, pentru perioada 28 aprilie 2015 – 31 decembrie 2016.

A specificat că pornind de la prevederile Legii bugetului de stat pentru anii 2015 - 2016 și a deciziei nr. 11/55 din 23 decembrie 2014 a Consiliului mun. Chișinău, cuantumul chiriei anuale începând cu data de 28 aprilie 2015 a fost stabilit în mărime de 65236,08 de lei sau 178,73 de lei/ zi. Mai mult, prin acordul adițional de modificare a plății din 23 ianuarie 2017 cuantumul chiriei anuale începând cu data de 01 ianuarie 2017 a fost stabilit în sumă de 68107,31 lei sau câte 186,59 de lei/ zi, acordul nominalizat fiind semnat de locatar.

Recurentul a notat că potrivit calculului din 26 octombrie 2017 prezentat de Contabilul-șef, în baza Legii bugetului de stat pentru anii 2015 - 2016 și a deciziei nr. 11/55 din 23 decembrie 2014 a Consiliului mun. Chișinău, s-a creat o datorie parțială pentru perioada 28 aprilie 2015 – 31 decembrie 2016 (614 zile), suma datoriei constituind 77511,36 lei, totodată și o penalitate în mărime de 14184,58 de lei (pentru o perioadă de 183 de zile).

Astfel, Consiliul mun. Chișinău a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

În conformitate cu art. 434 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. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 16 octombrie 2018.

La data de 15 noiembrie 2018 decizia din 16 octombrie 2018 emisă de Curtea de Apel Chișinău a fost publicată pe pagina web „Portalul instanțelor naționale de judecată”.

De asemenea, din materialele dosarului rezultă că, la data de 15 noiembrie 2018 decizia integrală a instanței de apel a fost expediată participanților la proces (f.d. 135).

Astfel, recursul, declarat la data de 21 decembrie 2018, este în termen.

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele cauzei civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul este inadmisibil din următoarele motive.

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.

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) aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;
- b¹) 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.

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.

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 pricinii 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.

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

În conformitate cu art. 433 lit. a) din Codul 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);

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul declarat de Consiliul mun. Chișinău nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

Prin urmare, argumentele invocate în recurs nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, respectiv, nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Or, recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se numai legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție menționează și faptul că, procedura admisibilității constă în verificarea faptului dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432 alin. (2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție relevă că, conform jurisprudenței CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Rebai și alții contra Franței, 25 februarie 1995), pe când în recursul declarat de către Consiliul mun. Chișinău, asemenea aspecte nu se regăsesc.

Astfel, din considerentele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de către Consiliul mun. Chișinău ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, 431 alin. (2), 433 lit. a), art. 440 alin. (1) din Codul 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 Consiliul municipal Chișinău.
Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Mariana Pitic

judecătorii

Iurie Bejenaru

Galina Stratulat