

prima instanță, Judecătoria Chișinău, sediul Buiucani, (A. Negru)
instanța de apel, Curtea de Apel Chișinău (G. Dașchevici, S. Gîrbu, L. Bulgac)

ÎNCHEIERE

24 aprilie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Tatiana Vieru
Maria Ghervas
Nina Vascan

examinând admisibilitatea recursurilor declarate de Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău și de Societatea cu Răspundere Limitată „Prestar-Plus”, reprezentată de avocatul Alexandru Cebanaș,

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

acțiunea reconvențională depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „PrestarPlus” împotriva Consiliului mun. Chișinău și Primăriei mun. Chișinău cu privire la încasarea solidară a prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 01 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a respins ca neîntemeiat apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Prestar-Plus”, s-a admis apelul declarat de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău, s-a casat hotărârea din 10 februarie 2016 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani, și s-a emis o nouă hotărâre prin care s-a respins acțiunea reconvențională și s-a admis parțial acțiunea depusă de Consiliul mun. Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 14 august 2014 Consiliul mun. Chișinău, a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Prestar-Plus” cu privire la încasarea sumei pentru chiria încăperilor, rezilierea contractului de locațiune, eliberarea încăperilor ocupate și restituirea acestora proprietarului în baza actului de predare-primire.

În motivarea acțiunii, reclamantul a indicat că la 06 iunie 2006 Consiliul mun. Chișinău a încheiat cu SRL „Prestar-Plus” contractul de locațiune nr. 2/06/032 a încăperilor cu altă destinație decât cea locativă din str. Humulești, nr. 10, lit. „D”, „G”, „V”, „J” și „J1”. În scopul executării hotărârii Judecătoriei Economice de Circumscripție nr. 2e-186/09 din 16 februarie 2009 și a deciziei

Curții Apel Chișinău nr. 3-2334/2009 din 05 noiembrie 2009, Direcția generală a perfectat Acordul adițional de introducere a unor modificări în contractul de locațiune nr. 2/06/032 din 06 iunie 2006, însă până în prezent SRL „Prestar-Plus” nu s-a prezentat în cadrul Direcției generale, pentru semnarea Acordului adițional și nu a achitat plata chiriei restante.

Reclamantul Consiliul mun. Chișinău a menționat că prin scrisoarea nr. 04-120/415 din 04 iunie 2014, pârâta a fost informată că încăperile din str. Humulești, nr. 10, lit. „D”, „G”, „V”, „J” și „J1” constituie proprietate municipală și în baza art. 886, art. 887, art. 906 și art. 908 din Codul civil necesită să achite plata chiriei restante și totodată, să se prezinte în cadrul Direcției generale, pentru a semna Acordul adițional de introducere a unor modificări, precum și să achite plata restantă la chirie în mărime de 1 290 773, 95 de lei, pentru perioada 04 martie 2008 – 30 iunie 2014, sau în caz contrar să rezilieze contractul de locațiune și să elibereze încăperile ocupate cu înapoierea acestora proprietarului, în baza actului de predare-primire.

Reclamantul Consiliul mun. Chișinău a solicitat admiterea acțiunii, încasarea din contul pârâtei SRL „Prestar-Plus” a sumei în mărime de 1 290 773, 95 lei, cu titlu de plată pentru chiria încăperii cu altă destinație decât cea locativă, situată pe str. Humulești, nr. 10, lit. „D”, „G”, „V”, „J” și „J1”, rezilierea contractului de locațiune, cu eliberarea încăperilor ocupate și înapoierea acestora proprietarului, în baza actului de primire-predare.

La 15 decembrie 2014, SRL „Prestar-Plus”, prin intermediul avocatului Alexandru Cebanaș, a depus acțiune reconvențională împotriva Consiliului mun. Chișinău și Primăriei mun. Chișinău cu privire la încasarea solidară a prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reconvenționale SRL „Prestar-Plus” a invocat dezacordul său cu cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul mun. Chișinău, considerând că unele pretenții din acțiune au fost înaintate cu expirarea termenului de prescripție, iar celelalte cerințe au fost neîntemeiate și neprobate pe careva contracte sau acte juridice, care ar da naștere obligațiilor și ar putea produce efecte juridice în realizarea dreptului de a solicita încasarea sumelor solicitate. Cu referire la pretenția reclamantului privind încasarea datoriilor la chiria spațiilor nelocative pentru perioada 04 martie 2008 – 30 iunie 2014, în temeiul deciziei nr. 4/11 din 26 septembrie 2003 și a hotărârii Judecătoriei Economice de Circumscripție nr. 2e-186/09 din 16 februarie 2009, pârâta obiectează că din anul 2009, de când a fost emisă hotărârea pe dosarul civil nr. 2e-86/09 din 16 februarie 2009 și până la 04 iunie 2014, Consiliul mun. Chișinău nu a înaintat careva pretenții privind plata chiriei restante, propuneri privind prelungirea contractului de locațiune, sau semnarea anumitor acorduri de prelungire, cu condiții noi sau de reziliere a contractului, cu atât mai mult de eliberare a încăperilor.

Reclamanta a declarat că pârâta Consiliul mun. Chișinău, pe acțiunea de bază invocă aplicabilitatea la speță a prevederilor art. 267 alin. (1) Cod civil și consideră că toate pretențiile pecuniare și de altă natură, ce privesc perioada de până la 14 august 2011, cad sub incidența prescripției generale extinctive, termenul căreia este de 3 ani de zile.

La fel, pârâta SRL „Prestar-Plus” a menționat că reclamantul nu a executat până în prezent decizia definitivă, irevocabilă și executorie a Curții de Apel

Chișinău din 05 noiembrie 2009, pe dosarul civil nr. 3-2334/2009, prin care a fost recunoscut ilegal refuzul și s-a obligat Consiliul mun. Chișinău să emită decizia privind transmiterea SRL „Prestar-Plus” pe un nou termen, în locațiune încăperile separate lit. „D”, „G”, „V”, „J” și „J1” cu destinație nelocativă, din str. Humulești, nr. 10, decizia de atribuire SRL „Prestar-Plus” în arendă, pentru exploatare pe o perioadă determinată, lotul de pământ cu suprafață de 0, 2880 ha, pe care sunt amplasate construcțiile cu destinația nelocativă lit. „D”, „G”, „V”, „J” și „J1” din str. Humulești, nr. 10. La fel, s-a recunoscut ilegal refuzul și s-a obligat Primăria mun. Chișinău să elibereze pentru SRL „Prestar-Plus” autorizația de desființare a imobilelor lit. „V”, „J” și „J1” din str. Humulești, nr. 10, certificatul de urbanism pentru întocmirea documentației de proiect, privind reconstruirea clădirilor lit. „V”, „J” și „J1” din str. Humulești, nr. 10.

Reclamanta SRL „Prestar-Plus” a afirmat că hotărârea respectivă a fost trimisă spre executare Primăriei mun. Chișinău de către instanța de judecată, la data de 12 martie 2010, fiind primită la data de 17 martie 2010, fapt adeverit prin ștampila instituției. Cu toate acestea din 17 martie 2010 și până în prezent această hotărâre nu a fost executată de către Primăria mun. Chișinău. Ba mai mult, a fost intentată și procedura de executare silită de către executorul judecătoresc Oleg Ungureanu la data de 22 februarie 2010, prin care Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău, au fost obligați să execute documentul executoriu în termen de 15 zile.

Reclamanta SRL „Prestar-Plus” a relatat că la 08 februarie 2010 a înaintat Consiliului și Primăriei mun. Chișinău o cerere prin care a solicitat onorarea obligațiilor stabilite prin hotărârea judecătorească nr. 3-2334/2014, fapt care nu s-a soldat cu anumite rezultate. La 14 iulie 2014 a fost strămutată spre executare hotărârea nr. 3-2334/2009 din 05 noiembrie 2009, la executorul judecătoresc Ion Furdui, care a emis la 25 august 2014, încheiere prin care a stabilit termen pentru data de 26 septembrie 2014, pentru efectuarea controlului executării hotărârii nr. 3-2334/2009 din 05 noiembrie 2009, la sediul Primăriei și Consiliului mun. Chișinău. Însă, până în prezent nici Consiliul mun. Chișinău și nici Primăria mun. Chișinău nu au executat hotărârea nr. 3-2334/2009 din 05 noiembrie 2009, neonorându-și obligațiile stabilite prin această hotărâre. O altă circumstanță care împiedică SRL „Prestar-Plus” să pretindă legal la încasarea plății chiriei pentru perioada din 15 august 2011 și până la momentul depunerii cererii de chemare în judecată la 14 august 2014 și chiar până în prezent, constituie faptul că termenul de valabilitate a contractului de locațiune nr. 2/06/032 din 06 iunie 2006, a expirat la data de 05 iunie 2009. Astfel, respectivul contract nu mai produce efecte juridice conform prevederilor conținute în acesta, din data expirării termenului său de valabilitate și anume din 05 iunie 2009. Deci, Consiliul mun. Chișinău nu poate pretinde la încasarea anumitor plăți pentru chirie, pentru perioada de după expirarea contractului, care și-a încetat efectele de drept și de fapt.

Reclamanta SRL „Prestar-Plus” a subliniat că din cauza neexecutării hotărârii judecătorești menționate de către pârât, este în imposibilitate totală de a utiliza imobilele primite în locațiune, conform destinației lor, deoarece nici Primăria mun. Chișinău și nici Consiliul mun. Chișinău nu și-au onorat obligațiile sale, respectiv imobilele menționate fiind într-o stare deplorabilă, imposibil de a fi utilizate în procesul de producție, scop pentru care au fost închiriate prin contractul de locațiune menționat, fapt stabilit și prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr.

44/16-47 din 18 aprilie 2006, în care la pct. 1 se specifică că se dau în locațiune, fără drept de privatizare, pe un termen de 3 ani SRL „Prestar-Plus” încăperile cu altă destinație decât cea locativă cu suprafața de 703,2 metri pătrați din str. Humulești, nr. 10, lit. „D”, „I”, „V”, „J” (clădiri separate) în vederea amplasării unei secții de producere.

Cu referire la pretenția Consiliului mun. Chișinău privind rezilierea contractului de locațiune, cu eliberarea încăperilor ocupate și înapoierea acestora proprietarului în baza actului de predare primire, consideră reclamanta că și aceasta cerință este neîntemeiată, deoarece din iunie 2009 până în prezent contractul deja nu mai produce efecte juridice, întrucât a încetat termenul de valabilitate a acestuia, nefiind posibil din punct de vedere juridic să solicite rezilierea unui contract de locațiune, care a încetat cu 5 ani în urmă și nu a fost prelungit din cauza neîndeplinirii obligațiilor stabilite prin hotărârea judecătorească. Cu atât mai mult, la moment, de către Consiliul mun. Chișinău se propune semnarea unui acord adițional, care este semnat din numele Consiliului mun. Chișinău de către viceprimarul Nistor Grozavu, neexistând în acest sens un proces-verbal sau o decizie a Consiliului mun. Chișinău, prin care reprezentantul Primăriei - viceprimarul Nistor Grozavu ar fi fost împuternicit să semneze acest Acord adițional din 27 februarie 2014 și nici decizia Consiliului mun. Chișinău, prin care să se decidă soarta terenurilor menționate în Acordul adițional specificat în coraport cu locatarul SRL „Prestar-Plus”, precum s-a stabilit în anul 2006 de către Consiliul mun. Chișinău prin decizia nr. 44/16-47 din 18 aprilie 2006.

Reclamanta SRL „Prestar-Plus” a menționat că nici Primăria mun. Chișinău și nici Consiliul mun. Chișinău nu au executat până în prezent hotărârea definitivă, irevocabilă și executorie a Curții de Apel Chișinău din 05 noiembrie 2009, dosarul civil nr. 3- 2334/2009. Astfel, în aceste condiții a fost în posibilitate de a folosi, conform destinației și scopului luării în locațiune, imobilele menționate și terenul specificat conform drepturilor și obligațiilor unui locatar, pentru scopul instalării secției de producere așa cum s-a indicat în decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 44/16-47 din 18 aprilie 2006.

Reclamanta SRL „Prestar-Plus” a invocat că conform concluziilor și recomandărilor Raportului de expertiză nr. 1764-03-07/T din 07 martie 2007, s-a stabilit că depozitele notate cu lit. „V”, „J” și „J1” cu suprafața totală de 291,1 metri pătrați nu sunt construcții viabile, sunt preconizate, recomandate a fi demolate și nu pot fi folosite în ciclul tehnologic de lucru. Începând cu luna iunie 2006, atunci când a fost încheiat contractul de locațiune, până în 2009 și din 05 noiembrie 2009, când a fost emisă hotărârea Curții de Apel Chișinău, dosarul civil nr. 3-2334/2009, până în prezent imobilele lit. „V”, „J” și „J1”, din motivul neeliberării de către Primăria mun. Chișinău a autorizației de desființare a imobilelor lit. „V”, „J” și „J1” și a certificatului de urbanism pentru întocmirea documentației de proiect privind reconstruirea clădirilor respective, nu au fost utilizate în procesul tehnologic și nici în alte scopuri, iar vina aparține în exclusivitate doar Primăriei mun. Chișinău, deoarece imobilele respective nu sunt viabile pentru utilizare și necesită a fi demolate. Starea deplorabilă a imobilelor se atestă și prin imaginile foto efectuate de către reprezentantul SRL „Prestar-Plus”.

Reclamanta SRL „Prestar-Plus” a declarat că din motivele expuse supra, a fost nevoită de a încheia cu SA „Marșut” contractul de locațiune nr. 4 la 11 februarie 2008, a încăperii de producere cu suprafața de 360 metri pătrați din

str. Humulești, nr. 10, cu plata chiriei anuale în sumă de 43584,48 lei. Conform facturilor de plată pentru anii 2008-2012 SRL „Prestar-Plus” a achitat SA „Marșut”, în baza contractului menționat, suma de 238 295, 42 lei, conform tabelului facturilor care adevăresc cheltuielile pentru plata locațiunii.

De asemenea, SRL „Prestar-Plus” a încheiat contractul de locațiune nr. 26 cu SRL „Monific-Group” la 12 martie 2013, cu privire la luarea în locațiune a unei suprafețe în mărime de 800 m.p. din spațiul depozitului nr. 1 de păstrare a materialelor de construcție, aflat în incinta complexului patrimonial situat pe str. Humulești, nr. 10, cu plata chiriei lunare de 5500 de lei. Astfel, conform facturilor de plată pentru anii 2013-2014 SRL „Prestar-Plus” a achitat SRL „Monific-Group”, în baza contractului menționat, suma de 95 430, 23 de lei. SRL „Prestar-Plus” a încheiat contractul de locațiune nr. 2/01 din 01 ianuarie 2012 și contractul de locațiune nr. 2/11 din 01 noiembrie 2012, cu locatorul Ana Janău privind luarea în locațiune a 23 m.p. de oficiu situat în mun. Chișinău, str. Zăvoiuului nr. 3, cu plata chiriei lunare de 4000 lei, pe o perioadă de la 01 ianuarie 2013 până la 01 noiembrie 2013. Conform facturilor de plată pentru anii 2012-2014 SRL „Prestar-Plus” a achitat locatorului Janău Ana, în baza contractului menționat și a facturilor anexate suma de 136 000 de lei. Ulterior, SRL „Prestar-Plus” a încheiat contractul de locațiune nr. 1/01 din 01 ianuarie 2012 și contractul de locațiune nr. 1/11 din 01 noiembrie 2012, cu locatorul Janău Ana cu privire la luarea în locațiune, în folosirea temporară a 382, 2 metri pătrați de depozit, situat în sat. Crăsnășeni, raionul Telenești, care este în proprietate privată, conform contractului de 5 vânzare-cumpărare f/n din 29 aprilie 1998, cu plata chiriei lunare de 15 000 lei, pe o perioadă de la 01 ianuarie 2013 până la 01 noiembrie 2017. Astfel, conform facturilor de plată pentru anii 2012-2014 SRL „Prestar-Plus” a achitat către locatorul Janău Ana, în baza contractului menționat și facturilor anexate, suma de 510 000 lei.

La 04 august 2015 SRL „Prestar-Plus” și-a extins pretențiile și în privința Primăriei mun. Chișinău, prin care a solicitat atragerea în calitate de copârât a Primăriei mun. Chișinău, încasarea în beneficiul SRL „Prestar-Plus”, în mod solidar, de la Consiliul mun. Chișinău și de la Primăria mun. Chișinău a prejudiciului material în sumă de 979 725, 65 lei, precum și respingerea integrală a acțiunii civile înaintate de Consiliul mun. Chișinău împotriva SRL „Prestar-Plus”.

În susținerea cererii reclamantului a invocat că vinovat de prejudiciile aduse SRL „Prestar-Plus” se face nu doar Consiliul mun. Chișinău, dar și Primăria mun. Chișinău, deoarece executorul judecătoresc investit cu executarea documentului executoriu, a comunicat că din momentul primirii în procedură a documentului executoriu nu s-a prezentat nici un proiect de decizie a Consiliului mun. Chișinău și nici nu s-a întreprins nimic de către pârâți în sensul executării hotărârii Curții de Apel Chișinău din 05 noiembrie 2009, dosarul civil nr 3-2334/2009.

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

La 15 ianuarie 2016, SRL „Prestar-Plus” a înregistrat o cerere de majorare a cuantumului pretențiilor, prin care a solicitat încasarea în beneficiul SRL „Prestar-Plus” în mod solidar de la pârâții Consiliul mun. Chișinău și de la pârâții Primăria mun. Chișinău a prejudiciului material în sumă de 1 040 225, 65 lei, încasarea în beneficiul SRL „Prestar-Plus” în mod solidar de la Consiliul mun.

Chișinău și Primăria mun. Chișinău a cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 10 000 lei, respingerea integrală a acțiunii civile înaintate de Consiliul mun. Chișinău împotriva SRL „PrestarPlus”.

Drept temei de majorare a pretențiilor a indicat că, în pretențiile anterioare a solicitat încasarea prejudiciului determinat din arendarea spațiilor până în luna august 2014. Din septembrie 2014 și până la depunerea cererii respective a mai suportat cheltuieli pentru plata arende conform contractelor de locațiune nr. 26 cu SRL „Modific-Group” din 12 martie 2013. Conform facturilor de plată suma achitată este de 60 500 lei. Astfel, suma solicitată anterior a fost de 979 725,65 lei și cu cheltuielile acumulate după depunerea cererii reconvenționale, acțiunea SRL „Prestar-Plus” împotriva Consiliului mun. Chișinău și Primăriei mun. Chișinău constituie încasarea sumei de 1 040 225, 65 de lei. La fel, a mai indicat că este reprezentat în instanța de judecată de avocatul Alexandru Cebanaș, în baza contractului de asistență juridică din 07 octombrie 2014. Conform contractului respectiv și a ordinului de plată nr. 395 din 08 octombrie 2014, a achitat Cabinetului Avocatului suma de 6 000 lei, pentru serviciile prestate în legătură cu apărarea intereselor sale în fața instanței de fond, iar conform ordinului de plată nr. 1093 din 19 noiembrie 2015 SRL „Prestar-Plus” a achitat către Cabinetul Avocatului Alexandru Cebanaș suma de 4 000 de lei, în total fiind achitate cheltuieli de asistență juridică în mărime de 10 000 lei.

Prin hotărârea din 10 februarie 2016 a Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău s-a admis în parte cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul mun. Chișinău împotriva SRL „Prestar-Plus” privind încasarea din contul pârâtului a sumei de 1 290 773, 95 lei, cu titlu de plată a chiriei pentru încăperile cu altă destinație decât cea locativă din str. Humulești, nr. 10, lit. „D”, „G”, „V”, „J” și „I1”, rezilierea contractului de locațiune, cu eliberarea încăperilor ocupate și înapoierea acestora proprietarului în baza actului de predare primire, s-a încasat de la SRL „Prestar-Plus” SRL în beneficiul Consiliului mun. Chișinău suma de 547 711, 78 lei, cu titlu de datorie la plata chiriei pentru folosirea încăperilor cu altă destinație decât cea locativă din str. Humulești, nr. 10, în perioada 01 octombrie 2011 – 30 iunie 2014 (11 trimestre), în rest, pretențiile formulate de Consiliul mun. Chișinău împotriva SRL „Prestar-Plus” s-au respins în parte ca tardive și în parte ca neîntemeiate, s-a încasat de la SRL „Prestar-Plus” în contul bugetului de stat suma de 16 431, 35 lei cu titlu de taxă de stat, s-a admis în parte acțiunea reconvențională formulată de SRL „Prestar-Plus” împotriva Consiliului mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău privind încasarea solidară de la pârâți a sumei de 1 040 225, 65 lei cu titlu de prejudiciu material, precum și a sumei de 10 000 lei, cu titlu de cheltuieli de judecare a cauzei, s-a încasat în mod solidar de la Consiliul mun. Chișinău și de la Primăria mun. Chișinău în beneficiul SRL „Prestar-Plus” suma de 554 095 lei, cu titlu de prejudiciu material cauzat pentru perioada 15 decembrie 2011 – 15 ianuarie 2016, precum și suma de 8 000 lei, cu titlu de cheltuieli de judecare a cauzei legate de achitarea serviciilor de asistență juridică, în rest, pretențiile formulate de SRL „Prestar-Plus” SRL împotriva Consiliului mun. Chișinău și Primăriei mun. Chișinău s-au respins în parte ca neîntemeiate și în parte ca tardive.

Prin decizia din 15 noiembrie 2016 a Curții de Apel Chișinău s-a admis cererea SRL „Prestar-Plus” cu privire la scutirea de la plata taxei de stat și s-a scutit SRL „Prestar-Plus” de la plata taxei de stat în apel, s-au respins cererile de

apel depuse de Consiliul mun. Chișinău, Primăria mun. Chișinău și SRL „Prestar-Plus”, s-a menținut hotărârea din 10 februarie 2016 a Judecătorei Buiucani mun. Chișinău, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul mun. Chișinău împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Prestar-Plus” cu privire la încasarea sumei pentru chiria încăperilor, rezilierea contractului de locațiune, eliberarea încăperilor ocupate și restituirea acestora proprietarului în baza actului de predare-primire, și cererea reconvențională depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „PrestarPlus” împotriva Consiliului mun. Chișinău și Primăriei mun. Chișinău cu privire la încasarea solidară a prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată.

Prin decizia din 20 iunie 2018 a Curții Supreme de Justiție s-au admis recursurile declarate de Consiliul mun. Chișinău, Primăria mun. Chișinău, prin intermediul reprezentantului Sinogaci Nadejda și de SRL „Prestar-Plus”, s-a casat decizia din 15 noiembrie 2016 a Curții de Apel Chișinău, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul mun. Chișinău împotriva SRL „Prestar-Plus” cu privire la încasarea sumei pentru chiria încăperilor cu altă destinație, rezilierea contractului de locațiune, eliberarea încăperilor ocupate și înapoierea acestora proprietarului în baza actului de predare-primire și la cererea reconvențională depusă de SRL „Prestar-Plus” împotriva Consiliului mun. Chișinău și Primăriei mun. Chișinău privind încasarea solidară a prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată, cu trimiterea cauzei la rejudecare în Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Prin decizia din 01 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău s-a respins ca neîntemeiat apelul declarat de SRL „Prestar-Plus”, s-a admis apelul declarat de Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău, s-a casat hotărârea din 10 februarie 2016 a Judecătorei Chișinău, sediul Buiucani, și s-a emis o nouă hotărâre prin care s-a respins ca neîntemeiată cererea reconvențională depusă de SRL „Prestar-Plus” și s-a admis în parte acțiunea depusă de Consiliul mun. Chișinău, s-a încasat de la SRL „Prestar-Plus” în beneficiul Consiliului mun. Chișinău în sumă de 597 503, 79 lei, cu titlu de restanță la plata chiriei pentru perioada 14 august 2011- 14 august 2014, în rest cerințele privind încasarea datoriei la plata chiriei s-a respins ca tardive, s-a reziliat contractul nr. 2/06/032 din 06 iunie 2006, încheiat între Consiliul municipal Chișinău și SRL „Prestar Plus”, contract care are ca obiect al chiriei/locațiunii încăperile nelocuibile n. 1-10, 1-10, 1-4, 1 și 1-6, amplasate în str. Humulești, nr. 10, blocul lit. D, lit. G, lit. V, lit. J și lit. J1, cu obligarea SRL „Prestar Plus” să elibereze încăperile menționate, s-a încasat de la SRL „Prestar-Plus” în beneficiul statului taxa de stat aferentă judecării pricinii în instanța de fond și instanța de apel, în mărime totală de 87500 lei.

În susținerea soluției adoptate, instanța de apel a reținut că raportul juridic litigios a apărut între părți în baza contractului de locațiune nr. 2/06/032 din data de 06 iunie 2006, prin care Consiliul mun. Chișinău a transmis, în calitate de locator, iar SRL „Prestar Plus”, în calitate de locatar, a primit în locațiune încăperile cu altă destinație decât cea locativă, cu suprafața de 703, 2 metri pătrați, amplasate în mun. Chișinău, str. Humulești, nr. 10, lit. D, G, V, J, și J 1 (clădiri separate), în vederea amplasării unei secții de producție, respectivul contract fiind încheiat între părți în baza deciziei Consiliului mun. Chișinău nr.44/16-47 din 18 aprilie 2006.

Instanța de apel a reținut că în perioada executării contractului de locațiune susmenționat, între părți au apărut litigii vizavi de cuantumul chiriei anuale, cât și privitor la refuzul Consiliului mun. Chișinău de a prelungi pe un nou termen contractul respectiv și de a elibera întreprinderii SRL „Prestar-Plus” autorizația de desființare a imobilelor lit. V, J și J1 de pe adresa sus indicată și certificatul de urbanism pentru întocmirea documentației de proiect privind reconstrucția clădirilor nominalizate, litigii care au fost soluționate prin hotărâri judecătorești irevocabile.

Astfel, prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 05 noiembrie 2009, s-a dispus obligarea Consiliului municipal Chișinău să emită următoarele acte: decizia de transmitere în locațiune întreprinderii SRL „Prestar Plus” , pe un nou termen, încăperile separate lit. D, G, V, J și J1, cu destinație nelocativă, din str. Humulești ,10, mun. Chișinău, decizia de atribuire în arendă întreprinderii SRL „Prestar-Plus”, pentru exploatare pe durată determinată, lotul de pământ cu suprafața de 0,2880 ha, pe care sunt amplasate construcțiile cu destinație nelocativă lit. D, G, V, J și J1, din str. Humulești ,10, mun. Chișinău, autorizația de desființare a imobilelor lit. V, J și J1 din str. Humulești, nr. 10, mun. Chișinău, certificatul de urbanism pentru întocmirea documentației de proiect privind reconstrucția clădirilor lit. V, J și J1 din str. Humulești, nr. 10, mun. Chișinău, iar prin hotărârea judecătorei economice de circumscripție din 16 februarie 2009, s-a dispus reducerea cuantumului chiriei prevăzut în pct. 4.1. din contractul de locațiune nr.2/06/032 din data de 06 iunie 2006, cu excluderea din plată a sumei de 293141, 04 lei și stabilirea cuantumului chiriei anuale în mărime de 199 167, 93 lei.

Instanța de apel a reținut că SRL „Prestar-Plus” pretinde că, din cauza că Consiliul și Primăria mun. Chișinău nu au eliberat pe numele acestei întreprinderi actele necesare pentru demolarea și reconstrucția clădirilor lit. V, J și J1 din str. Humulești, nr. 10, mun. Chișinău, SRL „Prestar-Plus” a fost nevoită să închirieze alte încăperi și terenuri, suportând în acest sens cheltuieli în sumă de 1 040 225, 65 lei. Însă, existența hotărârii judecătorești privind obligarea Consiliului mun. Chișinău să elibereze actele specificate în hotărâre, nu presupune eliberarea lor în alt mod decât cel prevăzut de lege, în special normele legale prin care sunt stabilite expres condițiile eliberării certificatului de urbanism, certificatului de desființare ș.a., cât și actele care urmează fi anexate în mod obligatoriu la cererea de eliberare a acestor acte. Astfel, în opinia instanței de apel, pentru a cere recuperarea de către Consiliul mun. Chișinău a cheltuielilor suportate de SRL „Prestar-Plus” în legătură cu închirierea încăperilor și terenurilor, întreprinderea urma să demonstreze faptul că, după pronunțarea hotărârii judecătorești menționate supra, a depus cerere de eliberare a actelor necesare pentru demararea lucrărilor de construire a încăperilor închiriate. Însă, fără a face dovada adresării cu atare cereri către Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău, fără a elibera și restitui către proprietar încăperile închiriate, SRL „Prestar-Plus” a încheiat cu alte persoane/agenți economici contracte de locațiune, încercând să pună pe seama Consiliului municipal Chișinău aceste cheltuieli, fără a face și dovadă că, închirierea altor încăperi(cu o suprafață totală mai mare) și terenuri, se datorează în exclusivitate faptului neexecutării hotărârilor judecătorești sus indicate, sau este o necesitate generată de desfășurarea activității SRL „Prestar-Plus”.

La 21 decembrie 2018, Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău au declarat recurs împotriva deciziei din 01 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău,

prin care au solicitat admiterea recursului, casarea parțială a deciziei instanței de apel cu emiterea unei noi hotărâri, prin care să fie admisă acțiunea depusă de Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău cu încasarea din contul SRL „Prestar-Plus” pentru perioada locațiunii 04 martie 2008- 30 iunie 2014, a sumei de 1 290 773, 95 lei.

În motivarea cererii de recurs, suplimentar celor indicate în cererea de chemare în judecată, recurenții Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău au indicat că nu sunt de acord cu decizia instanței de apel, o consideră ilegală și neîntemeiată, deoarece instanța de apel la pronunțarea deciziei nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată, a interpretat în mod eronat legea, iar concluziile instanței expuse în hotărâre sunt în contradicție cu circumstanțele pricinii.

Recurenții Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău au invocat că prin decizia Curții de Apel Chișinău din 05 noiembrie 2009, s-a dispus obligarea Consiliului municipal Chișinău să emită următoarele acte: decizia de transmitere în locațiune întreprinderii SRL „Prestar Plus”, pe un nou termen, încăperile separate lit. D, G, V, J și J1, cu destinație nelocativă, din str. Humulești, 10, mun. Chișinău, decizia de atribuire în arendă întreprinderii SRL „Prestar-Plus”, pentru exploatare pe durată determinată, lotul de pământ cu suprafața de 0,2880 ha, pe care sunt amplasate construcțiile cu destinație nelocativă lit. D, G, V, J și J1, din str. Humulești, 10, mun. Chișinău, autorizația de desființare a imobilelor lit. V, J și J1 din str. Humulești, nr. 10, mun. Chișinău, certificatul de urbanism pentru întocmirea documentației de proiect privind reconstrucția clădirilor lit. V, J și J1 din str. Humulești, nr. 10, mun. Chișinău, iar prin hotărârea judecătorească economică de circumscripție din 16.02.2009, s-a dispus reducerea cuantumului chiriei prevăzut în pct. 4.1. din contractul de locațiune nr. 2/06/032 din data de 06 iunie 2006, cu excluderea din plată a sumei de 293141, 04 lei și stabilirea cuantumului chiriei anuale în mărime de 199 167, 93 lei.

Recurenții au menționat că instanța de apel a examinat în mod superficial circumstanțele cauzei precum și materialul probator anexat la materialele cauzei, fără a examina sub toate aspectele legalitatea și temeinicia hotărârii supuse apelului în conformitate cu legislația în vigoare. Instanța de apel la emiterea deciziei pe cazul respectiv a apreciat în mod arbitrar probele.

La 14 ianuarie 2019 SRL „Prestar-Plus”, reprezentat de avocatul Alexandru Cebanaș, a declarat recurs prin intermediul oficiului poștal împotriva deciziei din 01 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea parțială a deciziei instanței de apel prin care a fost respins apelul depus de SRL „Prestar-Plus” și casarea parțială a hotărârii primei instanțe în partea respingerii acțiunii reconvenționale înaintate de SRL „Prestar-Plus” și în partea admiterii acțiunii înaintate de Consiliul mun. Chișinău, cu pronunțarea unei noi decizii de respingere integrală a acțiunii înaintate de Consiliul mun. Chișinău și admiterea cererii reconvenționale depuse de SRL „Prestar-Plus”.

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

Recurenta SRL „Prestar-Plus” a menționat că instanța de judecată a apreciat că pretențiile Consiliului mun. Chișinău privind încasarea plăților pentru folosirea încăperilor, cu altă destinație decât cea locativă din str. Humulești, nr. 10, mun.

Chișinău, pentru perioada 01 octombrie 2011 – 30 iunie 2014 (11 trimestre) sunt întemeiate și neprescrise, însă, această concluzie este neîntemeiată, deoarece nici Consiliul mun. Chișinău și nici Primăria mun. Chișinău nu au executat până în prezent hotărârea definitivă, irevocabilă și executorie a Curții de Apel Chișinău din 05 noiembrie 2009, dosarul civil nr. 3-2334/2009, neonorându-și obligațiile sale stabilite prin această hotărâre. Din aceste motive, Consiliul mun. Chișinău nu este îndreptățit să pretindă încasarea sumelor solicitate prin cererea de chemare în judecată de la SRL „Prestar-Plus”. Cu atât mai mult, SRL „Prestar-Plus” a avut de suportat un prejudiciu material în mărime de 979 725, 65 lei în urma neexecutării obligațiilor legale și cele stabilite prin hotărârea definitivă, irevocabilă și executorie a Curții de Apel Chișinău din 05 noiembrie 2009.

Recurenta SRL „Prestar-Plus” a invocat că din concluziile raportului de expertiză nr. 1764-03-07/T din 07 martie 2007, rezultă că depozitele notate cu lit. „V”, „J” și „J1”, cu suprafața totală de 291,10 metri pătrați nu sunt construcții viabile și nu pot fi folosite în ciclul tehnologic de lucru. Astfel, din iunie 2009, când a fost încheiat contractul de locațiune, până în 2009, anul emiterii hotărârii Curții de Apel Chișinău ce nu a fost executată până în prezent, Primăria mun. Chișinău nu a eliberat autorizație de desființare a imobilelor lit. „V”, „J” și „J1” și nici certificatul de urbanism pentru întocmirea documentației de proiect privind reconstruirea clădirilor „V”, „J” și „J1”. Aceste imobile nu au fost utilizate în procesul tehnologic și nici în alte scopuri din motivele specificate în raportul menționat supra. Starea deplorabilă a imobilelor se atestă și prin imaginile foto efectuate la fața locului de către SRL „Prestar-Plus”.

Recurenta SRL „Prestar-Plus” a declarat că din motivele expuse supra, a fost nevoită de a încheia cu SA „Marșut” la 11 februarie 2008 contractul de locațiune nr. 4 a încăperii de producere cu suprafața de 360 metri pătrați din str. Humulești, nr. 10, cu plata chiriei anuale în sumă de 43584,48 de lei. Conform facturilor de plată pentru anii 2008-2012 SRL „Prestar-Plus” a achitat SA „Marșut”, în baza contractului menționat, suma de 238 295, 42 de lei, conform tabelului facturilor care adevăresc cheltuielile pentru plata locațiunii.

De asemenea, SRL „Prestar-Plus” a încheiat contractul de locațiune nr. 26 cu SRL „Monific-Group” la 12 martie 2013, cu privire la luarea în locațiune a unei suprafețe în mărime de 800 m.p. din spațiul depozitului nr. 1 de păstrare a materialelor de construcție, aflat în incinta complexului patrimonial situat pe str. Humulești, nr. 10, cu plata chiriei lunare de 5500 de lei. Astfel, conform facturilor de plată pentru anii 2013-2014 SRL „Prestar-Plus” a achitat SRL „Monific-Group”, în baza contractului menționat, suma de 95 430, 23 de lei. SRL „Prestar-Plus” a încheiat contractul de locațiune nr. 2/01 din 01 ianuarie 2012 și contractul de locațiune nr. 2/11 din 01 noiembrie 2012 cu locatorul Ana Janău, privind luarea în locațiune a 23 m.p. de oficiu situat în mun. Chișinău, str. Zăvoiului nr. 3, cu plata chiriei lunare de 4000 de lei pe o perioadă de la 01 ianuarie 2013 până la 01 noiembrie 2013. Conform facturilor de plată pentru anii 2012-2014 SRL „Prestar-Plus” a achitat locatorului Ana Janău, în baza contractului menționat și a facturilor anexate, suma de 136 000 de lei. Ulterior, SRL „Prestar-Plus” a încheiat contractul de locațiune nr. 1/01 din 01 ianuarie 2012 și contractul de locațiune nr. 1/11 din 01 noiembrie 2012 cu locatorul Ana Janău, cu privire la luarea în locațiune, în folosirea temporară a 382, 2 metri pătrați de depozit situat în sat. Crăsnășeni, raionul Telenești, care este în proprietate privată, conform contractului

de 5 vânzare-cumpărare f/n din 29 aprilie 1998, cu plata chiriei lunare de 15 000 lei, pe o perioadă de la 01 ianuarie 2013 până la 01 noiembrie 2017. Astfel, conform facturilor de plată pentru anii 2012-2014 SRL „Prestar-Plus” a achitat către locatorul Ana Janău, în baza contractului menționat și facturilor anexate, suma de 510 000 de lei.

La 09 aprilie 2019 recurenta SRL „Prestar-Plus” a depus recurs suplimentar, prin care a înaintat aceleași solicitări ca în recursul inițial, neindicând alte motive în susținerea recursului, decât cele menționate în recursul depus inițial.

În conformitate cu prevederile 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 01 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost expediată participanților la proces la data de 12 noiembrie 2018, prin scrisoarea de expediere nr. 11464-4 (f. d. 147), fiind recepționată de către Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău la data de 19 noiembrie 2018, fapt indicat expres în cererea de recurs (f.d. 150 vol. III). Recurenta SRL „Prestar-Plus” a recepționat copia deciziei motivate din 01 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău la 15 noiembrie 2018, fapt indicat expres în cererea de recurs (f.d. 154, vol. III). Totodată, instanța de recurs relevă că decizia contestată a fost publicată pe portalul instanțelor judecătorești www.instante.justice.md la data de 16 noiembrie 2018.

În aceste circumstanțe, instanța de recurs precizează că recursurile, au fost depus de Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău și de SRL „Prestar-Plus”, reprezentată de avocatul Alexandru Cebanaș, la data de 21 decembrie 2018 și 14 ianuarie 2019, cu respectarea termenului prevăzut la art. 434 Cod de procedură civilă.

La 25 februarie 2019, în adresa intimațiilor Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău și de SRL „Prestar-Plus” a fost expediată copia recursurilor declarate de Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău și de SRL „Prestar-Plus”, reprezentată de avocatul Alexandru Cebanaș, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței.

La 01 aprilie 2019 Primăria mun. Chișinău a depus referință la cererea de recurs declarată de SRL „Prestar-Plus”, prin care a solicitat declararea recursului inadmisibil.

Intimații, Consiliului municipal Chișinău și SRL „Prestar-Plus” nu și-au valorificat dreptul procedural respectiv și nu au depus referințe în termenul stabilit.

Examinând temeiurile recursurilor declarate de Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău și SRL „Prestar-Plus”, reprezentată de avocatul Alexandru Cebanaș, în raport cu materialele cauzei civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursurile sunt inadmisibile.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) Cod de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sînt 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 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.

Conform prevederilor 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) Cod de procedură civilă.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursurile declarate de Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău și de SRL „Prestar-Plus”, reprezentată de avocatul Alexandru Cebanaș, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

Astfel, argumentele invocate în recursurile declarate de Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău și de SRL „Prestar-Plus”, reprezentată de avocatul Alexandru Cebanaș, se referă la dezacordul recurenților cu soluția pronunțată de către instanța de apel, însă nu relevă încălcarea esențială, sau aplicarea eronată a normelor de drept material, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că recursul, exercitat conform secțiunii a II-a, are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar 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, reiterează și faptul că procedura admisibilității constă în verificarea faptului, dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute la art. 432. alin.(2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

În această ordine de idei, Completul Colegiului precizează că, în contextul normelor procedurale din Secțiunea a II-a, Capitolul XXXVIII Cod de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele de fond și 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 de apel a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând în mod flagrant regulile de apreciere a probelor, stabilite în art. 130 Cod de procedură civilă. Din recursurile declarate de Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău și de SRL „Prestar-Plus”, reprezentată de avocatul Alexandru Cebanaș nu rezultă că instanța a apreciat arbitrar probele.

În acest sens, Curtea Europeană a Drepturilor Omului, a relevat în jurisprudența sa constantă, rezultând din prevederile art. 6 § 1 al Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, că nu se impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes

(cauza Rebai și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995).

În circumstanțele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera inadmisibil recursurile declarate de Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău și de SRL „Prestar-Plus”, reprezentată de avocatul Alexandru Cebanaș.

În conformitate cu art. art. 269-270, 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 inadmisibile recursurile declarate de Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău și de SRL „Prestar-Plus”, reprezentată de avocatul Alexandru Cebanaș împotriva deciziei din 01 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul mun. Chișinău împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Prestar-Plus” cu privire la încasarea sumei pentru chiria încăperilor, rezilierea contractului de locațiune, eliberarea încăperilor ocupate și restituirea acestora proprietarului în baza actului de predare-primire, și cererea reconvențională depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „PrestarPlus” împotriva Consiliului mun. Chișinău și Primăriei mun. Chișinău cu privire la încasarea solidară a prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Tatiana Vieru

Judecătorii

Maria Ghervas

Nina Vascan