

Dosarul nr. 2rac-33/21

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. C. Valah)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. L. Pruteanu, A. Malfi, A. Panov)

ÎNCHEIERE

20 ianuarie 2021

mun. Chișinău

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

În componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Ala Cobăneanu
Dumitru Mardari
Mariana Pitic

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Primarul General al mun. Chișinău,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Mondior” împotriva Primăriei mun. Chișinău, intervenient accesoriu Consiliul municipal Chișinău cu privire la rezoluțiunea contractului de arendă, încasarea datoriei și cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 15 septembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Primarul General al mun. Chișinău, Consiliul municipal Chișinău și a fost menținută hotărârea din 19 decembrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru,

constată:

La data de 18 martie 2019, SRL „Mondior” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău, intervenient accesoriu Consiliul municipal Chișinău cu privire la rezoluțiunea contractului de arendă, încasarea datoriei și cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamanta a invocat că la 11 aprilie 2018, a încheiat cu Primăria mun. Chișinău contractul de arendă nr. 6764/2018, prin care ultima i-a transmis în arendă 2,76 % din terenul cu nr. cadastral XXXXX din mun. Chișinău, str. Voluntarilor, 15, în temeiul deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 5/22-8 din 25 mai 2017.

A menționat că ulterior, după ce a ridicat de la pârâtă contractul de arendă, la 31 ianuarie 2019 a înaintat cerere la Agenția Servicii Publice privind înregistrarea contractului de arendă, deoarece este încheiat pe o perioadă mai mare 3 ani și potrivit legii, urmează a fi înscris în Registrul bunurilor imobile. Însă, prin răspunsul din 06 februarie 2019, Agenția Servicii Publice a refuzat înregistrarea contractului,

invocând că pe terenul respectiv este aplicat sechestrul prin decizia Curții de Apel Chișinău nr. 3r-576/17 din 31 octombrie 2017.

Reclamanta a precizat că la 25 ianuarie 2019, a achitat plata pentru arenda terenului în sumă de 12 565 de lei. Din motivul că Primăria mun. Chișinău a transmis în cunoștință de cauză un teren sechestrat anterior semnării contractului de arendă, la 15 februarie 2019 a solicitat restituirea sumei de 12 565 de lei. Prin răspunsul din 25 februarie 2019, pârâta a refuzat restituirea sumei sub pretextul că imposibilitatea înregistrării dreptului de arendă în Registrul bunurilor imobile nu anulează sau diminuează dreptul de folosință a terenului aferent.

SRL „Mondior” consideră că răspunsul pârâtei este neîntemeiat, deoarece termenul indicat de părți în contractul de arendă este de 8 ani, deci înregistrarea în Registrul bunurilor imobile este obligatorie, iar potrivit pct.4 „A” din contract, arendașul a fost împuternicit de proprietar să efectueze înregistrarea dreptului de arendă la Agenția Servicii Publice.

A indicat că potrivit pct. 3.1.3 din contractul de arendă, în caz de sechestrare parțială sau deplină a terenului pentru necesitățile statale și obștești, proprietarul va restitui arendașului cheltuielile legate de valorificarea lui. Astfel, este neîntemeiat refuzul pârâtei de a restitui plata pentru arendă în mărime de 12 565 de lei, respectiv solicită să fie restituită pe cale judecătorească din motivul că pârâatul nu și-a îndeplinit obligațiunile contractuale prevăzute la pct. 3.1.3 din contract.

Totodată, reclamanta a susținut că, în situația descrisă, nu mai pot exista relații de colaborare cu Primăria mun. Chișinău, motiv din care consideră că, contractul de arendă urmează a fi rezoluționat.

A solicitat încasarea din contul Primăriei mun. Chișinău a sumei de 12 565 de lei cu titlu de datorie, sumei de 376,95 de lei cu titlu de taxă de stat și 7000 de lei – cheltuieli de asistență juridică și rezoluțiunea contractului de arendă nr. 6764/2018 din 11 aprilie 2018.

Prin hotărârea din 19 decembrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru acțiunea depusă de SRL „Mondior” a fost admisă parțial și s-a încasat de la Primăria mun. Chișinău în beneficiul reclamantei datoria în sumă de 12 565 de lei, taxa de stat – 376,95 de lei și cheltuielile de asistență juridică – 3000 de lei, în total 15 941,95 de lei. În rest, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

La 13 ianuarie 2020, Primarul General al mun. Chișinău a declarat apel împotriva hotărârii din 19 decembrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie respinsă.

Prin decizia din 15 septembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de Primarul General al mun. Chișinău, Consiliul municipal Chișinău și a fost menținută hotărârea din 19 decembrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut că în pct. 3.1.3 din contractul de arendă, părțile au convenit că în cazul sechestrării terenului, proprietarul va restitui arendașului cheltuielile legate de valorificarea lui. Prin urmare, Primăria mun. Chișinău era obligată să predea SRL „Mondior” terenul arendat liber de orice viciu (de sechestrul),

în caz contrar ultima fiind eliberată de plata arendei proporțional diminuării folosinței terenului.

Curtea de Apel Chișinău a remarcat că instanța de fond just a apreciat critic argumentul pârâtei expus în răspunsul din 25 februarie 2019 precum că, reclamanta nu este împiedicată în folosința terenului sechestrat. Or, din contractul de arendă rezultă că reclamanta este arendaș doar la 2,76 % din acest teren cu destinație de exploatare comună împreună cu alți proprietari ai imobilului cu nr. cadastral XXXXX și respectiv, terenul fiind folosit și de alte persoane care dețin suprafețe în arendă, nu se poate invoca o folosință neviciată a bunului imobil de către reclamantă în contextul sechestrului aplicat de instanța de judecată.

Sub acest aspect, instanța de apel a constatat că pârâta nu a informat SRL „Mondior” despre viciile bunului, obligație ce rezultă din art. 878 alin.(5) din Codul civil (în vigoare până la 01 martie 2019), iar ultima a aflat despre sechestrul după ce a achitat arenda în sumă de 12 565 de lei. Mai mult ca atât, la materialele cauzei lipsesc probe ce ar confirma că SRL „Mondior” s-a folosit de terenul arendat.

Cu privire la pretenția privind rezoluțiunea contractului de arendă, instanța de apel a concluzionat că aceasta just a fost respinsă de către instanța de fond, or, contractul de arendă nr. 6764/2018 din 11 aprilie 2018 este un contract cu executare succesivă și în acest caz operează instituția rezilierii și nu cea a rezoluțiunii, pretenția dată fiind revendicată necorespunzător de reclamant.

La data de 17 noiembrie 2020 Primarul General al mun. Chișinău a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea integrală a deciziei din 15 septembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău și hotărârii din 19 decembrie 2019 a Judecătoriai Chișinău, sediul Centru, cu pronunțarea unei hotărâri noi, prin care acțiunea să fie respinsă integral.

În motivarea recursului s-a invocat aplicarea eronată de către instanța de apel a normelor de drept material.

Recurentul a indicat că lotul de pământ cu suprafața de 2.4561 ha cu numărul cadastral XXXXX situat în municipiul Chișinău, str. Voluntarilor, 15, pe care sunt amplasate imobile proprietate privată, constituie proprietate municipală. Plata anuală pentru utilizarea terenului în litigiu a constituit suma de 3223 de lei pe an, iar, potrivit pct. 3.2.2 lit. a) din contractul de arendă funciară nr.6764/2018 din 11 aprilie 2018 există și o penalitate de 1161 de lei, fapt despre care SRL „Mondior” a fost informată prin scrisoarea recomandată nr. 01/1-08-3160 din 09 decembrie 2019. De asemenea, intimata a fost informată și despre modalitatea de achitare a plăților pentru utilizarea terenului și despre contul la care urmează să fie efectuate decontările.

A menționat că SRL „Mondior” nu a respectat clauzele contractuale și nu a achitat suma de 3223 de lei pentru perioada 11 aprilie 2019 – 11 aprilie 2020 pentru folosirea 2,76 % din suprafața de 2,4561 ha a bunului imobil cu numărul cadastral XXXXX situat în municipiul Chișinău, str. Voluntarilor, 15, cât și penalitatea de 1161 lei.

A susținut că Consiliul municipal Chișinău a întreprins măsuri de tranșare prealabilă a litigiului, prin reclamația expediată la 09 decembrie 2019, intimitei fiindu-i acordat un termen suplimentar de 10 zile pentru înlăturarea încălcărilor specificate, însă datoria nu a fost stinsă.

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

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la data de 15 septembrie 2020.

Decizia motivată a instanței de apel a fost expediată în adresa Primarului General al mun. Chișinău la data de 24 septembrie 2020 conform scrisorii de însoțire nr. 7797 (f.d. 99), lipsind date cu privire la recepționarea acesteia.

Astfel, recursul, declarat la data de 17 noiembrie 2020, este în termen.

La 25 noiembrie 2020, copia recursului a fost expediată în adresa intimatei SRL „Mondior” și a Consiliului municipal Chișinău, cu înștiințarea despre depunerea referinței (f.d. 109, 111-112).

Referință nu a fost depusă.

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) a 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 cauzei sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

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 Primarul General al mun. Chișinău nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul 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.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că recursul exercitat asupra deciziilor instanțelor de apel are caracter nedevolutiv și controlul judiciar se circumscrie doar asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se în exclusivitate 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 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) din Codul 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 Purcell contra Irlandei, 16 aprilie 1991), pe când în recursul declarat de Primarul General al 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 Primarul General al mun. Chișinău, ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 431 alin. (2), 433 lit. a) și 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

dispune:

Recursul declarat de Primarul General al mun. Chișinău se consideră inadmisibil.
Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Ala Cobăneanu

judecătorii

Dumitru Mardari

Mariana Pitic