

Dosarul nr. 2rac-93/21

Prima instanță - (Judecătoria Chișinău, sediul Centru) jud: G. Stratulat
Instanța de apel - (Curtea de Apel Chișinău) jud: A. Panov, L. Pruteanu, I. Țurcan

ÎNCHEIERE

24 martie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Dumitru Mardari
Galina Stratulat
Maria Ghervas

examinând admisibilitatea recursului declarat de Societatea pe Acțiuni „Moldtelecom” și recursului declarat de Instituția Publică „Agenția Proprietății Publice”,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul municipal Chișinău împotriva Societății pe Acțiuni „Moldtelecom” cu privire la încasarea datoriei și rezilierea contractului

și acțiunea reconvențională depusă de Societatea pe Acțiuni „Moldtelecom” împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu Instituția Publică „Agenția Proprietății Publice” cu privire la constatarea nulității contractului, împotriva deciziei din 10 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă:

La 21 august 2018, Consiliul mun. Chișinău a depus cerere de chemare în judecată împotriva SA „Moldtelecom”, solicitând încasarea sumei de 3 501 784,17 lei formată din datoria de 2 960 088,06 lei și penalitatea de 541 696,11 lei, rezilierea contractului de locațiune, cu eliberarea încăperilor amplasate în mun. Chișinău, bd. Moscova, 16 A și restituirea acestora proprietarului în baza actului de primire-predare.

În motivarea acțiunii s-a invocat la 1 ianuarie 2011, între Consiliul municipal Chișinău în calitate de locator și SA „Moldtelecom” în calitate de locatar, a fost încheiat contractul de locațiune nr.5/10/100, obiectul căruia constituie transmiterea în locațiune a încăperilor nr. 1-3, 5 - demisol; nr. 2, 2a, 2b, 3-13, 15, 16, 19-22 parter cu suprafața de 414 m.p. amplasate în mun. Chișinău, bd. Moscova 16 A, pentru prețul de 526 879,35 de lei.

Conform legii bugetului de stat și deciziei Consiliul municipal Chișinău nr. 13/40-4 din 28 octombrie 2010, quantumul chiriei anuale începând cu data de 28 aprilie 2014 a fost stabilit în mărime de 836 083,38 de lei și quantumul chiriei anuale începând cu data de 28 aprilie 2015 în mărime de 889 634,17 lei și începând cu data de 14 iulie 2015 în mărime de 621 205,87 de lei, începând cu data de 1 ianuarie 2017

a fost stabilit în mărime de 648 546,98 de lei, începând cu 10 ianuarie 2018 a fost stabilit în mărime de 676 491,19 lei.

S-a menționat că locatarul SA „Moldtelecom” a fost informat despre modificările operate la cuantumul chiriei anuale și necesitatea de a se prezenta la Direcția Generală Economie, Reforme și Relații Patrimoniale pentru a semna acordurile adiționale de introducere a modificărilor la cuantumul plății pentru spațiile închiriate.

Însă a refuzat să semneze acordurile adiționale pe motivul dezacordului cu mărimea stabilită conform Legii bugetului de stat pentru anii 2014-2018 și decizia Consiliului municipal Chișinău nr.13/40-4 din 28 octombrie 2010.

Conform calculelor efectuate în baza Legii bugetului de stat pentru anii 2014-2018 și Deciziei Consiliul municipal Chișinău nr. 13/40-4 din 28 octombrie 2010, plata chiriei restante pe care o datorează SA „Moldtelecom” constituie 2 960 088,06 lei, iar conform pct. 3.1.1 al contractului de locațiune indicat supra, suma penalității constituie de 541 696,11 lei.

La 2 aprilie 2019, în cadrul ședinței de judecată, SA „Moldtelecom”, a depus cererea reconvențională împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu IP „Agenția Proprietății Publice”, prin care a solicitat recunoașterea nulității absolute a contractului de locațiune nr. 5/10/100 din 1 ianuarie 2011, încheiat între Consiliul municipal Chișinău și SA „Moldtelecom”.

În motivarea acțiunii reconvenționale, s-a indicat că potrivit extrasului din registrul de stat al Bunurilor Imobile, proprietar al bunului imobil cu numărul cadastral 0100414.107, amplasat în mun. Chișinău bd. Moscovei, 16 A cu cota parte 1,0 este municipiul Chișinău, iar proprietar al bunului imobil nr. 0100414.107.01, care constituie construcția ce formează obiectul litigiului în cauză, cu cota 1,0 este înregistrată Republica Moldova.

S-a menționat că Consiliul municipal Chișinău nu era în drept să încheie contractul de locațiune nr.5/10/100 din 1 iunie 2011, deoarece nu este proprietar al bunurilor imobile date în chirie, iar conform răspunsului Agenției Proprietății Publice nr. 03-05-1306 din 24 august 2016, blocul locativ cu numărul cadastral 0100414.107.01 este înregistrat ca proprietate a Republicii Moldova, în temeiul Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25 februarie 1998, încăperile izolate transmise de Consiliul municipal Chișinău către SA „Moldtelecom” nefiind înregistrate în registrul bunurilor imobile.

Consideră că Consiliul municipal Chișinău a încălcat prevederile legale la încheierea contractului de locațiune nr. 5/10/100 din 1 ianuarie 2011, deoarece doar proprietarul are dreptul de a dispune bunuri ce aparțin cu drept de proprietate.

Astfel, a remarcat că Consiliul municipal Chișinău, la semnarea contractului de locațiune indicat supra, a admis două încălcări imperative, și anume, încheierea contractului de locațiune de către un locator necorespunzător, care nu este proprietarul imobilului, și încheierea contractului de locațiune în privința bunului care nu este înregistrat în Registrul bunurilor imobiliare.

Prin hotărârea din 2 iulie 2020 a Judecătoria Chișinău, sediul Centru, s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău împotriva SA „Moldtelecom” cu privire la încasarea datoriei și rezilierea contractului.

S-a admis acțiunea reconvențională depusă de SA „Moldtelecom” împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu IP „Agenția Proprietății Publice” cu privire la constatarea nulității contractului.

S-a constatat nulitatea absolută a contractului de locațiune nr.5/10/100 din 1 ianuarie 2011, încheiat între Consiliul mun. Chișinău și SA”Moldtelecom”.

La 23 iulie 2020, Consiliul municipal Chișinău a declarat apel împotriva hotărârii, solicitând casarea ei și emiterea unei hotărâri noi de admitere integrală a acțiunii Consiliului municipal Chișinău și respingere ca fiind neîntemeiată a cererii reconvenționale depusă de SA „Moldtelecom”.

Prin decizia din 10 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, s-a admis apelul declarat de Consiliul municipal Chișinău.

S-a casat hotărârea din 2 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru și s-a adoptat o hotărâre nouă, prin care:

S-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău.

S-a încasat din contul SA „Moldtelecom” în beneficiul Consiliului municipal Chișinău datoria în mărime de 2 960 088,06 lei, penalitatea în mărime de 541 696,11 lei, în sumă totală de 3 501 784,17 lei.

S-a reziliat contractul de locațiune nr. 5/10/100 din 1 ianuarie 2011, cu eliberarea încăperilor nr.1-3, 5-demisol; nr.2, 2a, 2b, 3-13, 15, 16, 19-22 parter cu suprafața de 414,5 m.p. situată pe adresa mun. Chișinău, sectorul Râșcani, bd. Moscova, casa 16, blocul lit. A.

S-a respins acțiunea reconvențională depusă de SA „Moldtelecom” împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu IP „Agenția Proprietății Publice” cu privire la constatarea nulității contractului, ca fiind neîntemeiată.

În motivarea soluției, instanța de apel a conchis că soluția instanței de fond este greșită și rezultată din aprecierea incorectă a materialului probator și interpretarea eronată a normelor de drept material.

Instanța de apel a reținut că conform pct.4.1 al contractului, cuantumul chiriei anuale îconstituie 526 879,35 de lei.

Conform prevederilor Legii bugetului de stat și a Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.13/40-4 din 28 octombrie 2010, care nu a fost contestată, cuantumul chiriei anuale începând cu data de 1 ianuarie 2014 a fost stabilit în mărime de 836 083,38 de lei, începând cu data de 28 aprilie 2015 a fost stabilit în mărime de 889 634,17 lei, începând cu data de 14 iulie 2015 a fost stabilită în mărime de 621 205,87 de lei, începând cu date de 1 ianuarie 2017 a fost stabilită în mărime de 648 546,98 lei și începând cu data de 1 ianuarie 2018 a fost stabilită în mărime de 676 491,19 lei.

Conform Registrului de expediere a scrisorilor, în adresa pârâtului SA „Moldtelecom”, au fost expediate scrisorile nr.04-120/59 din 27 ianuarie 2014, nr.04-120/372 din 6 mai 2015, nr.04-120/01 din 2 ianuarie 2017 și nr.04-109/76 din 23 ianuarie 2018 prin care a fost informat despre modificările operate la cuantumul chiriei anuale și necesitatea de a se prezenta la Direcția Generală Economie, Reforme și Relații Patrimoniale pentru a semna acordurile adiționale de introducere a respectivelor modificări (f.d.13-18), însă Acordurile nu au fost semnate de către locatar, pe motiv că acesta nu era de acord cu cuantumul stabilit în conformitate cu

Legea bugetului de stat pentru anul 2014-2018 și a Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.13/40-4 din 28 octombrie 2010 (f.d.19).

A menționat că potrivit pct.2.2.3. al contractului nr.5/10/100 din 1 ianuarie 2011, locatarul este obligat să achite chiria în volumul, termenele și modul prevăzut de capitolul 4 al contractului.

Potrivit pct.4.3. al contractului, locatarul va achita plata de închiriere trimestrial (anual) cu anticipație cel târziu la prima zi a trimestrului, anului.

Astfel, a reținut că, din moment ce contractul de locațiune este unul sinalagmatic, iar locatorul și-a îndeplinit obligațiunea de a transmite în locațiune încăperile, nu a efectuat careva acțiuni care ar fi împiedicat locatarul să folosească bunul conform destinației, locatarul, la rândul său, este obligat la plata în termenul prevăzut de contract.

Referitor la pretenția reclamantului privind încasarea penalității contractuale, Colegiul instanței de apel a remarcat că în conformitate cu pct.3.1.1 din contract, în cazul neachitării la timp a chiriei, se aplică penalitatea în mărime de 0,1% din suma restantă pentru fiecare zi întârziată și rezilierea contractului. Iar reieșind din faptul că a fost determinată existența întârzierii la plata locațiunii, fiind acumulată datoria în mărime de 2 960 088,06 lei, este întemeiat și dreptul reclamantului de a pretinde și încasarea penalității calculate în sumă de 541 696,11 lei pentru 180 zile de întârziere.

Referitor la acțiunea reconvențională, Colegiul a constatat că pretențiile formulate de SA” „Moldtelecom” și-au pierdut actualitatea, fapt pentru care necesitatea soluționării cererii reconvenționale nominalizate cu privire la recunoașterea nulității absolute a contractului de locațiune nr. 5/10/100 din 1 ianuarie 2011, a decăzut, urmând a fi respinsă ca neîntemeiată.

La 25 ianuarie 2021, SA” „Moldtelecom” a declarat recurs împotriva deciziei din 10 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului, cu referire la prevederile art. 432 alin. (2) lit. b) și c) din Codul de procedură civilă, recurentul a invocat că instanța de apel a interpretat eronat normele de drept material și a aplicat norme ce nu urmau a fi aplicate.

Totodată, consideră că materialele și probele relevante nu au fost administrate și apreciate în mod corespunzător.

La emitere deciziei, instanța de apel s-a condus în totalitate de poziția reclamantului fără să dea apreciere corespunzătoare argumentelor SA „Moldtelecom”.

La fel, consideră că circumstanțele importante pentru soluționarea apelului, pe care instanța de apel le-a considerat constatate, nu au fost dovedite de apelant cu probe veridice și suficiente.

La 19 februarie 2021, IP „Agenția Proprietății Publice” a declarat recurs împotriva deciziei din 10 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea cererii de recurs, a menționat că consideră decizia instanței de apel neîntemeiată și pasibilă de a fi casată, deoarece este lipsită de suport juridic, bazată

pe analiza superficială a datelor și circumstanțelor cauzei, pe aprecierea incompletă a probelor administrate.

A relatat că potrivit informației din Banca Centrală de Date, terenul înregistrat cu nr. cadastral 0100414.107 situat în mun. Chișinău, sect. Râșcani, bd. Moscova, 16, constituie proprietate a municipiului Chișinău, însă proprietarul construcției cu nr. cadastral 0100414.107.01 înregistrat în temeiul Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 este Republica Moldova.

În conformitate cu prevederile art. 510 din Codul civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Totodată, art. 465 alin. (1) din Codul civil statuează că, drepturile reale asupra imobilelor supuse înscrierii potrivit legii se vor dobândi atât între părți, cât și față de terți numai prin înscrierea în registrul bunurilor imobile a constituirii sau strămutării lor în temeiul acordului de voință dintre părți.

Respectiv, a menționat că, bunul imobil cu nr. cadastral 0100414.107.01, conform informației din Banca Centrală de Date a cadastrului bunurilor imobile, nu a fost înregistrat ca proprietate municipală.

Respectiv Consiliul municipiului Chișinău nu a fost abilitat cu dreptul de a transmite în locațiune un bun de care nu dispune, or conform prevederilor art. 500 alin. (1) Cod civil, dreptul de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului îl are doar proprietarul acestuia.

Astfel, a invocat că contractul de locațiune nr. 5/10/100 din 10 ianuarie 2011 încheiat între Consiliul municipal Chișinău, în calitate de locator și SA „Moldtelecom” în calitate de locatar, contravine normelor legale.

În aspectul dat, a menționat că potrivit art. 327 alin. (1) și 328 Cod civil, actul juridic încheiat cu încălcarea unei dispoziții legale este nul.

Dat fiind faptul că încăperile izolate transmise în locațiune de Consiliul mun. Chișinău către SA „Moldtelecom” nu sunt înregistrate, iar potrivit art. 510 alin. (2) din Codul civil, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, transmiterea încăperilor respective în locațiune poate fi realizată doar după înregistrarea dreptului de proprietate.

În condițiile date, consideră că Consiliul municipiului Chișinău și-a depășit atribuțiile, iar contractul de locațiune fiind încheiat cu încălcarea normelor legale duce la recunoașterea nulității absolute.

În conformitate cu art. 434 din Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Materialele cauzei atestă că copia deciziei integrale a instanței de apel a fost expediată părților, prin intermediul poștei electronice, la 17 decembrie 2020. Totodată, aceasta nu a fost expediată pentru cunoștință intervenientului accesoriu IP „Agenția Proprietății Publice”.

Din aceste considerente, Colegiul consideră recursurile declarate în termen.

În conformitate cu art. din 439 alin. (2) și (3) din Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copiei de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre

necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia.

Judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

Până la data examinării admisibilității recursurilor, referințe nu au fost depuse.

Examinând temeiurile recursurilor declarate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține următoarele.

Temeiurile de declarare a recursului sunt prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

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).

Astfel, instanța de recurs reține că examinarea chestiunii privind admisibilitatea recursului presupune verificarea conformității temeiurilor invocate în cererea de recurs cu temeiurile prevăzute la art. 432 din Codul de procedură civilă.

La caz, Colegiul constată că argumentele invocate în cererile de recurs nu se încadrează în limitele stabilite de norma indicată, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate, or, motivele recursurilor sunt similare celor invocate în cadrul judecării cauzei, asupra căror instanța de apel s-a pronunțat.

Dezacordul recurențelor cu decizia instanței de apel, nu constituie temei de casare a deciziei recurate, or, recursul exercitat conform Secțiunii a II-a din Capitolul XXXVIII Codul de procedură civilă, are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Totodată, Colegiul reține că, potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII Codul de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanța 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) din Codul de procedură civilă, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural, și anume, dacă se invocă că instanța judecătorească a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 Codul de procedură civilă, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Din recursurile declarate nu rezultă că instanța a apreciat arbitrar probele.

În acest sens CtEDO în jurisprudența sa constantă statuează că, dreptul de acces la instanța de judecată nu este absolut. Există limitări implicite admise [cauza Golder împotriva Regatului Unit, pct. 38; Stanev împotriva Bulgariei (MC), pct. 230]. Acesta este în special cazul condițiilor de admisibilitate a unui recurs, întrucât prin însăși natura sa necesită o reglementare din partea statului, care se bucură în această privință de o anumită marjă de apreciere (Luordo împotriva Italiei, pct. 85). Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (Levages Prestations Services împotriva Franței, pct. 45).

Curtea a mai reiterat că, modul de aplicare a articolului 6 CEDO procedurilor în fața instanțelor ierarhic superioare depinde de caracteristicile speciale ale procedurilor respective; trebuie ținut cont de totalitatea procedurilor în sistemul de drept național și de rolul instanțelor ierarhic superioare în acest sistem. (a se vedea Botten împotriva Norvegiei, hotărâre din 19 februarie 1996, Reports 1996-I, p. 141, § 39).

La fel, conform jurisprudenței Curții, procedurile cu privire la admisibilitatea căii de atac și procedurile care implică doar chestiuni de drept, și nu chestiuni de fapt, pot fi conforme cu cerințele articolului 6 § 1 (Helmens împotriva Suediei 9 octombrie 1991, § 31, Seria A, nr. 212-A).

În conformitate cu art. 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului.

Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nici o referire cu privire la fondul recursului.

Având în vedere cele expuse, Colegiul consideră că recursurile declarate de SA „Moldtelecom” și de IP „Agenția Proprietății Publice”, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă și, drept urmare, este inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, art. 433 lit. a) și 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 declară inadmisibil recursul declarat de Societatea pe Acțiuni „Moldtelecom” și recursul declarat de Instituția Publică „Agenția Proprietății Publice”.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Dumitru Mardari

judecătorii

Galina Stratulat

Maria Ghervas