

Dosarul nr. 2ra-255/21

Prima instanță: Judecătoria Chișinău sediul Centru (jud. I. Chirtoaca)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. I. Cotruță, V. Sîrbu, V. Mihaila)

ÎNCHEIERE

31 martie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
Judecătorii

Ala Cobăneanu
Maria Ghervas
Mariana Pitic

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Consiliul municipal Chișinău

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Consiliului municipal Chișinău împotriva lui Nicolae Rotaru cu privire la încasarea datoriei, a penalității și rezilierea contractului de locațiune

împotriva deciziei din 29 septembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care au fost admise apelurile declarate de Consiliul municipal Chișinău și Nicolae Rotaru, casată integral hotărârea din 6 decembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău sediul Centru și pronunțată o hotărâre nouă, prin care acțiunea a fost admisă parțial

constată:

La 14 septembrie 2017, Consiliul municipal Chișinău a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Nicolae Rotaru cu privire la încasarea datoriei, a penalității și rezilierea contractului de locațiune.

În motivarea acțiunii a invocat că la data de 27 martie 2006, între Consiliul mun. Chișinău în calitate de locator și Nicolae Rotaru în calitate de locatar a fost încheiat contractul de locațiune nr. 3/06/012, prin care Consiliul mun. Chișinău a transmis în locațiune lui Nicolae Rotaru încăperile cu altă destinație decât cea locativă din mun. xxxx șos. xxxx lit. xxxx (demisol).

A menționat că potrivit pct. 1 din contractul de locațiune, cuantumul chiriei anuale constituie suma de 474 de lei.

În conformitate cu prevederile Legii bugetului de stat nr. 339 din 23 decembrie 2013 pentru anul 2014, cuantumul chiriei anuale începând cu data de 1 ianuarie 2014 a fost stabilit în sumă de 3900,07 de lei.

Pentru anii 2015-2016, conform prevederilor Legii bugetului de stat nr. 72 din 12 aprilie 2015 și nr. 154 din 1 iulie 2016, precum și decizia Consiliului

mun. Chișinău nr. 11/15 din 23 decembrie 2014, cuantumul chiriei bunurilor închiriate, începând cu data de 28 aprilie 2015, a fost stabilită în sumă de 829,97 de lei.

Iar pentru anul 2017, conform Legii bugetului de stat nr. 279 din 16 decembrie 2016 și deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 11/15 din 23 decembrie 2014, cuantumul chiriei, începând cu data de 1 ianuarie 2017 a fost stabilit în sumă de 866,47 de lei.

A relevat că prin scrisorile nr. 04-120/59 din 27 ianuarie 2014, nr. 04.120/372 din 6 mai 2015 și 04.120/01 din 2 ianuarie 2017 expediate în adresa lui Nicolae Rotaru, locatarul 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 în contractul de locațiune, vizând modificarea cuantumului chiriei în temeiul Legii bugetului de stat pentru anii 2014-2017 și a deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 11/55 din 23 decembrie 2014.

A precizat că acordurile propuse lui Nicolae Rotaru nu au fost semnate, din motivul că acesta nu a fost de acord cu modificările operate.

Cu referire la prevederile art. 887 alin. (1) Cod civil, a indicat că încăperile cu altă destinație decât cea locativă din mun. xxxx șos. xxxx lit. xxxx (demisol), constituie proprietate municipală, iar cuantumurile minime ale chiriei bunurilor proprietate publică au fost stabilite prin Legile bugetului de stat pentru anii 2014-2017, astfel nemodificarea cuantumului chiriei ar fi fost inechitabilă și contrar prevederilor Legii bugetului de stat.

A mai susținut că odată ce contractul de locațiune este unul sinalagmatic, iar locatorul Consiliul municipal Chișinău și-a îndeplinit obligațiunea de a transmite în locațiune încăperile cu altă destinație decât cea locativă din mun. xxxx șos. xxxx lit. xxxx (demisol) și nu a efectuat acțiuni ce ar fi împiedicat locatarul să folosească bunul conform destinației, Nicolae Rotaru, la rândul său, este obligat la plata chiriei în termenul prevăzut de contract.

Ținând cont de calculele efectuate în baza Legii bugetului de stat pentru anii 2014 - 2017 și a deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 11/55 din 23 decembrie 2014, a subliniat că plata restantă pentru chirie constituie suma de 6 462,67 de lei.

A mai precizat că potrivit calculelor efectuate, avansul achitat acoperă chiria conform Acordurilor adiționale de introducere a unor modificări în contractul de locațiune nr. 3/06/012 din 27 martie 2006 până la 13 februarie 2014.

A specificat că potrivit pct. 3.1.1 din contractul de locațiune nr. 3/06/012 din 27 martie 2006, în cazul neachitării la timp a chiriei, se aplică penalitatea în mărime de 0,1% din suma restantă pentru fiecare zi de întârziere și rezilierea contractului.

Astfel, penalitatea în mărime de 0,1% din suma restantă pentru fiecare zi întârziată, constituie suma de 1182,67 de lei.

A mai indicat că rezilierea contractului de locațiune ca și consecință a neachitării chiriei este reglementată și de prevederile art. 906 alin. (1) lit. c) Codul civil, potrivit cărora locatorul este în drept să ceară rezilierea contractului dacă locatarul nu plătește chiria pe parcursul a 3 luni după expirarea termenului de plată dacă în contract nu este prevăzut altfel.

De asemenea, a susținut că la 7 iulie 2017, în adresa lui Nicolae Rotaru a fost expediată reclamația nr. 04-120/311 din 20 iunie 2017, care însă, conform adevărului biroului poștal a rămas nereclamată, fapt confirmat prin copia plicului și a avizului de recepție, ca urmare, fiind respectată procedura de soluționare prealabilă a litigiului.

Și-a întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 512, 572, 887 și 906 Cod civil.

A solicitat admiterea acțiunii, încasarea din contul lui Nicolae Rotaru în beneficiul Consiliului municipal Chișinău a sumei de 7 645,34 de lei cu titlu de datorie și penalitate, precum și rezilierea contractului de locațiune, cu eliberarea încăperilor cu altă destinație decât cea locativă din șos. xxxx lit. xxxx (demisol) și restituirea acestora proprietarului în baza actului de predare-primire.

Pe parcursul examinării cauzei, Consiliul mun. Chișinău a depus o cerere de majorare a pretențiilor în sensul încasării din contul lui Rotaru Nicolae a sumei de 150 de lei cu titlu de cheltuieli pentru citarea publică efectuată prin intermediul ziarului „Timpul”.

Prin hotărârea din 6 decembrie 2018 a Judecătorei Chișinău sediul Centru, a fost admisă acțiunea parțial.

A fost încasată din contul lui Nicolae Rotaru în beneficiul Consiliului municipal Chișinău suma de 7 645,34 de lei cu titlu de datorie și suma de 150 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată pentru citarea publică a pârâtului.

A fost încasată de la Nicolae Rotaru în beneficiul statului suma de 270 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată formate din taxa de stat.

În rest, a fost respinsă acțiunea ca neîntemeiată.

Pentru a hotărî astfel, prima instanță a reținut că modificarea cuantumului chiriei este în legătură de cauzalitate cu reglementările Legii bugetului de stat pentru anii 2014 – 2017.

În vederea respectării prevederilor legale și contractuale cu privire la preaviz în caz de modificare a condițiilor contractuale, Consiliul municipal Chișinău l-a informat în prealabil pe Nicolae Rotaru despre necesitatea ajustării clauzelor contractuale cu privire la cuantumul chiriei, expediind în acest sens o reclamație, care a fost returnată de către oficiul poștal cu inscripția nereclamat.

A constatat prima instanță că suma de 7645,34 de lei, cu titlu de datorie, este confirmată prin lucrările dosarului, în particular prin înscrisul prezentat de Consiliul municipal Chișinău cu privire la calculul datoriei acumulate de către locatarul Nicolae Rotaru la plata pentru locațiunea încăperilor nelocuibile.

Prin decizia din 28 mai 2019 a Curții de Apel Chișinău, au fost respinse apelurile declarate de Consiliul municipal Chișinău și Nicolae Rotaru și menținută hotărârea din 6 decembrie 2018 a Judecătorei Chișinău sediul Centru.

Prin decizia din 19 februarie 2020 a Curții Supreme de Justiție, a fost admis recursul declarat de Nicolae Rotaru, reprezentat de avocatul Vitalie Rotaru, casată integral decizia din 28 mai 2019 a Curții de Apel Chișinău și trimisă cauza spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Prin decizia din 29 septembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, au fost admise apelurile declarate de Consiliul municipal Chișinău și Nicolae Rotaru, casată integral

hotărârea din 6 decembrie 2018 a Judecătorei Chișinău sediul Centru și pronunțată o hotărâre nouă, prin care acțiunea a fost admisă parțial.

Au fost încasate de la Nicolae Rotaru în beneficiul Consiliului mun. Chișinău datoria în sumă de 4 166,47 de lei pentru perioada 14 septembrie 2014 - 14 iunie 2017, penalitatea în mărime de 749,96 de lei și cheltuielile de judecată pentru publicarea avizului publicitar în sumă de 150 de lei.

A fost reziliat contractul de locațiune nr. 3/06/012 din 27 martie 2006 încheiat între Consiliul mun. Chișinău și Nicolae Rotaru, cu eliberarea încăperii cu altă destinație decât cea locativă din șos. xxxx lit. xxxx (demisol) și restituirea acesteia proprietarului în baza actului de predare-primire.

A fost încasată de la Nicolae Rotaru în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 270 de lei.

În rest, a fost respinsă acțiunea ca tardivă.

Pentru a decide astfel, ținând cont de termenul de prescripție invocat de Nicolae Rotaru, instanța de apel cu referire la prevederile art. 267 alin. (1), 277 alin. (1) lit. b) Cod civil, conform cărora termenul general în interiorul căruia persoana poate să-și apere, pe calea intentării unei acțiuni în instanță de judecată, dreptul încălcat este de 3 ani, a concluzionat asupra temeiniciei parțiale a pretenției Consiliului municipal Chișinău cu privire la încasarea datoriei din contul lui Nicolae Rotaru, în temeiul contractului de locațiune nr. 3/06/012 din 27 martie 2006 și anume pentru perioada 14 septembrie 2014, începutul curgerii termenului de prescripție de 3 ani până la data depunerii cererii de chemare în judecată și până la 14 iunie 2017, data solicitată în cererea de chemare în judecată, în sumă de 4 166,47 de lei.

În, rest pretenția cu privire la încasarea datoriei pentru perioada februarie 2014-14 septembrie 2017, care excede suma de 4 166,47 de lei, a fost respinsă ca tardivă.

Totodată, în concordanță cu dispozițiile art. 624 alin. (1) și (3) Cod civil și pct. 3.1.1 din contractul de locațiune nr. 3/06/012 din 27 martie 2006, instanța de apel a admis parțial cerința Consiliului mun. Chișinău cu privire la încasarea din contul lui Nicolae Rotaru în beneficiul Consiliului mun. Chișinău a penalității în sumă de 749,96 de lei, calculată după formula: 4 166,47 lei (datoria contractuală) x 180 (zile) x 0,1%.

Cu privire la rezilierea contractului de locațiune, instanța de apel a constatat că Nicolae Rotaru nu și-a executat obligațiile de plată a chiriei, care țin de esența contractului de locațiune, ceea ce constituie temei de reziliere unilaterală a contractului.

La 24 decembrie 2020, prin intermediul oficiului poștal, Consiliul municipal Chișinău a declarat recurs împotriva deciziei din 29 septembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea acestuia, modificarea deciziei instanței de apel în parte respingerii acțiunii ca fiind tardivă și admiterea integrală a acțiunii.

În motivarea recursului a invocat că la 7 iulie 2017, în adresa lui Nicolae Rotaru a fost expediată reclamația nr. 04-120/311 din 20 iunie 2017, care conform adeverinței biroului poștal a rămas nereclamată, fapt ce se confirmă prin copia plicului și avizului de recepție.

Astfel, deși procedura de soluționare prealabilă a litigiului a fost respectată, Nicolae Rotaru nu a executat niciuna din solicitările locatorului Consiliul municipal Chișinău.

A considerat ca fiind neîntemeiate alegațiile lui Nicolae Rotaru, precum că Consiliul municipal Chișinău cunoștea cu certitudine că dânsul are altă adresă de domiciliu, fapt ce nu a fost putut fi confirmat pe parcursul examinării cauzei.

Or, adresele juridice ale părților au fost indicate în contractul de locațiune, iar locatorul Consiliul municipal Chișinău a făcut uz de informația oferită de către locatarul Nicolae Rotaru, la momentul încheierii contractului.

Astfel, conform pct. 10.3. din contractul de locațiune, în cazul modificării unor date din subpunctele 10.1 și 10.2 din prezentul contract, părțile înștiințează în scris partea opusă în termen de o lună, pe când Nicolae Rotaru nu a demonstrat prezentarea în adresa Consiliului municipal Chișinău a unei astfel de informații.

Având în vedere prevederile art. 267 alin. (1) Cod civil, a evidențiat recurentul că instanța de apel prematur a ajuns la concluzia tardivității acțiunii în privința pretenției cu privire la încasarea datoriei pentru perioada februarie 2014 - septembrie 2017, care excede suma de 4 166,47 lei.

Or, urmare a reclamațiilor înaintate în adresa lui Nicolae Rotaru, Consiliul municipal Chișinău și-a exercitat dreptul la acțiune în termen.

La 18 ianuarie 2021, în adresa lui Nicolae Rotaru a fost expediată copia cererii de recurs depusă de Consiliul municipal Chișinău, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire anexată la materialele dosarului (f. d. 12 vol. II), fiind recepționată de către Nicolae Rotaru la data de 19 ianuarie 2021, ceea ce se atestă prin avizul de recepție anexat la actele cauzei (f. d. 18 vol. II).

Până la data stabilită pentru examinarea chestiunii privind admisibilitatea recursului, în adresa Curții Supreme de Justiție nu au parvenit careva referințe.

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

Din materialele dosarului rezultă că copia deciziei recurate a fost expediată la 24 octombrie 2020 la adresa electronică a recurentului, fapt ce se confirmă prin extrasul din poșta electronică (f. d. 225-226 vol. I).

Astfel, se constată că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 24 decembrie 2020 în termenul legal.

Examinând temeiurile recursului declarat de Consiliul municipal Chișinău, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul drept inadmisibil din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) CPC, 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.

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 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.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) CPC, 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) CPC.

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

Astfel, argumentele invocate în recursul declarat se referă la dezacordul recurentului 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 contestate.

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 în art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Distinct de aceste constatări, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție precizează că, în contextul normelor procedurale din Secțiunea a II-a, Capitolul XXXVIII CPC, 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) CPC, 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 CPC, însă, din recursul declarat nu rezultă argumentul privind încălcarea flagrantă a regulilor de apreciere a probelor.

În acest sens, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a relevat în jurisprudența sa constantă, rezultând din prevederile art. 6 § 1 din Convenția Europeană 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 conchide că recursul declarat de Consiliul municipal Chișinău urmează a fi considerat ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 433 lit. a), 440 alin. (1) CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

dispune:

Se consideră inadmisibil recursul declarat de Consiliul municipal Chișinău.
Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Ala Cobăneanu

Judecătorii

Maria Ghervas

Mariana Pitic