

ÎNCHEIERE

14 aprilie 2021

mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curtii Supreme de Justiție

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Ala Cobăneanu
Mariana Pitic
Dumitru Mardari

examinând admisibilitatea recursului declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Inima Codrului”,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Pretura sectorului Buiucani, municipiul Chișinău împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Inima Codrului” cu privire la încasarea datoriei pentru chiria anuală și penalitățile,

împotriva deciziei Curtii de Apel Chișinău din 02 februarie 2021 prin care s-a respins apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată ”Inima Codrului” și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 08 octombrie 2020,

c o n s t a t ă :

La 04 decembrie 2019, Pretura sectorului Buiucani, mun. Chișinău s-a adresat în instanță de judecată, cu cerere de chemare în judecată împotriva S.R.L. ”Inima Codrului” cu privire la încasarea datoriei pentru chiria anuală și penalitățile.

În motivare a reiterat că, la 12 martie 2014 a încheiat cu S.R.L. ”Inima Codrului” contractul de sub locațiune nr.2/14/003/6, în condițiile deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 5/32-2 din 30 mai 2013 ”Cu privire la darea în locațiune a unor încăperi din str. Mihai Viteazu 2 lit. A (clădire separată) Preturii sectorului Buiucani”.

Potrivit pct. 4 din decizia nominalizată ”se permite Preturii sectorului Buiucani să dea în sub locațiune încăperi din incinta imobilului specificat în pct. 1 și să încheie contracte de sub locațiune, unde sublocatarii vor achita plata chiriei în conformitate cu pct. 5 al deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 6/26 din 18.02.2004 ”Cu privire la aprobarea instrucțiunii de dare în sub locațiune a clădirilor, construcțiilor și încăperilor cu altă destinație decât cea locativă - proprietate municipală”.

Prin pct. 1.2. din decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/55 din 23.12.2014 au fost aprobate ”Criteriile de determinare a mărimii coeficientului de piață K4, stabilit de Legea bugetului de Stat pentru calcularea cuantumului chiriei anuale a bunurilor proprietate publică (anexa 2)”.

Prin Capitolul IV al contractului sunt prevăzute cuantumul chiriei și modul de achitare al ei.

Conform pct. 4.4. cuantumul chiriei poate fi modificat prin acordul comun al părților în conformitate cu legislația în vigoare.

Reclamantul a indicat că, din momentul încheierii contractului de sub locațiune până în anul 2018 S.R.L. "Inima Codrului" a semnat acordurile adiționale privind modificarea chiriei anuale în conformitate cu Legea bugetului de Stat adoptată pentru anul corespunzător.

În conformitate cu Legea bugetului de Stat, adoptată anual, determinarea cuantumului minim al chiriei bunurilor proprietate publică se calculează după formula $Pai = T_b \times (1 + K_1 + K_2 + K_3) \times K_4 \times S$.

La 25 ianuarie 2019 S.R.L. "Inima Codrului" i-a fost expediat acordul adițional alăturat de fișa calculării cuantumului chiriei anuale pentru anul 2019 din 22.01.2019, cu propunerea încheierii contractului și ulterior, pe parcursul anilor 2014-2018 corespondența expediată de la Pretură a fost recepționată de către pârât la adresa respectivă, fără a solicita schimbarea adresei juridice/postale a Sublocatarului.

Conform fișei calculării, cuantumul chiriei pentru anul 2019 constituie 133 291 lei, însă având în vedere acordul adițional semnat de părți la data de 13 octombrie 2014, Sublocatarul va achita anual plata de chirie redusă în mărime de 50% din chiria anuală până la stingerea sumei cheltuite pentru lucrările de reparație capitală.

Astfel, pentru anul 2019 S.R.L. "Inima Codrului" urma să achite suma de 66 645,50 lei, trimestrial până la expirarea termenului fiecărui trimestru achitarea urmează a fi efectuată în sumă de 16 661 lei.

La 29 ianuarie 2019, S.R.L. "Inima Codrului" a depus cerere, în care a recunoscut, că a primit spre semnare acest acord adițional, însă, motivând prin probleme de nerentabilitate a activității cantinei, a solicitat modificarea coeficientului K4.

Cererea respectivă a fost respinsă de către Locatar prin scrisoarea nr. 210 din 20 martie 2019, recepționată cu aviz de recepție la 21 martie 2019, la care repetat a fost anexat acordul adițional întocmit la 22 ianuarie 2019, cu calcularea chiriei anuale pentru anul 2019 în conformitate cu Legea privind bugetul de stat nr.303/2018.

S.R.L. "Inima Codrului" nu a realizat procedura de modificare a contractului de sub locațiune, iar, propunerea privind modificarea coeficientului de piață K4 pentru anul 2019 din 29 ianuarie 2019 a fost respinsă de către pretura de sector, având în vedere faptul, că această chestiune nu ține de competența preturilor de sector, iar în răspunsul preturii nr.210 din 20 martie 2019 s-a făcut trimitere la actul normativ "Regulamentul gestionării clădirilor, construcțiilor și încăperilor cu altă destinație decât cea locativă - proprietate municipală", aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/55 din 23 decembrie 2014, prin care este prevăzut, că modificarea Contractului de sub locațiune referitoare la micșorarea cuantumului chiriei se efectuează în baza deciziei CMC.

S.R.L. "Inima Codrului" nu are dreptul unilateral să modifice acest coeficient calculat pentru chiria bunului transmis în sub locațiune în conformitate cu Legea bugetului de stat pentru anul 2019. nr.303 din 30.11.2018.

Reclamantul a indicat că, S.R.L. "Inima Codrului" nu a restituit acordul adițional semnat și nici nu l-a contestat, astfel l-a acceptat tacit, și trebuie să-l execute, în caz contrar, urmează a fi aplicate prevederile legislației în vigoare prevăzute pentru neexecutarea contractului de sub locațiune, precum și prevederile

contractului de sub locațiune propriu-zis, expuse în pct.3.1.1. - rezilierea contractului, fiind constatată încălcarea repetată, adică, trei trimestre consecutiv nu a achitat corect chiria anuală, provocând o datorie trimestrială a câte 5216,00 lei, în total pentru 3 trimestre datoria constituie 15654,00 lei.

S.R.L. "Inima Codrului" a achitat pentru I trimestru suma de 11 442,00 lei, factura fiscală nr. II 0410604 din 12 aprilie 2019, pentru trimestrul II a achitat suma de 11 442,00 lei prin factura fiscală nr. II 0410631 din 25 iulie 2019, pentru trimestrul III a achitat suma de 11 445,00 prin factura fiscală nr. II 0410651 din 18 octombrie 2019, respectiv Sublocatarul unilateral a modificat facturile respective, fapt ce nu se acceptă nici printr-o normă legală.

Totodată reclamantul a indicat că, conform pct. 3.1.1. din contract este prevăzut că " în cazul neachitării la timp a chiriei, se aplică penalitatea în mărime de 0,1% din suma restantă pentru fiecare zi întârziată, iar în cazul încălcării repetate - și rezilierea contractului".

Astfel, fost calculată penalitatea pentru toate trei trimestre, care constituie suma de 2813,40 lei.

Pretura sectorului Buiucani, mun. Chișinău a solicitat încasarea din contul S.R.L. "Inima Codrului" a datoriei pentru chiria anuală în temeiul contractului de sub locațiune în mărime de 15 654 lei și penalitatea în mărime de 2813,40 lei.

Prin hotărârea Judecătorei Chișinău, sediul Centru din 08 octombrie 2020 cererea de chemare în judecată înaintată de către Pretura sectorului Buiucani, municipiul Chișinău, s-a admis.

S-a încasat din contul S.R.L. "Inima Codrului" în beneficiul Preturii sectorului Buiucani, municipiul Chișinău suma de 15654 lei, cu titlu de datorie, 2813,40 lei cu titlu de penalitate și suma de 554,02 lei cu titlu de cheltuieli de plata taxei de stat.

Pentru a hotărî astfel, instanța de fond a reținut că, după aprobarea Legii bugetului pentru anul 2019, la 22 ianuarie 2019 reclamanta a întocmit un nou acord adițional la contractul de locațiune și fișa de evaluare a încăperilor și a calculat cuantumul chiriei anuale de 133291 lei.

Acordul a fost trimis la sediul juridic al S.R.L. "Inima Codrului", însă ultima nu a semnat această fișă, cu toate că prin cererea depusă la 29 ianuarie 2019 recunoaște recepționarea ei, dar a venit cu propunerea scrisă ca pentru anul 2019 să fie modificat cuantumul chiriei, trimițând în acest sens și un acord adițional.

Prin scrisoarea nr. 210/19 din 29 martie 2019 Pretura sectorului Buiucani a refuzat propunerea S.R.L. "Inima Codrului", comunicându-i și despre acordul adițional la contract, fișa de evaluare a încăperilor trimisă anterior.

S.R.L. "Inima codrului" nu a contestat acest acord adițional cu cuantumul chiriei anuale de 133291 lei, calculate potrivit Legii bugetului pentru anul 2019, dar și-a trimis proiectul său cu suma anuală a chiriei de 88860,70 lei și a efectuat achitățile pentru I trimestru suma de 11442,00 lei, pentru trimestrul II a achitat suma de 11442,00 lei, pentru trimestrul III a achitat suma de 11445,00, reieșind din proiectul propus de el, cu care nu a fost de acord reclamanta.

Instanța a reținut că, la încheierea contractului de sub locațiune părțile au convenit ca sublocatarii vor achita plata chiriei în conformitate cu pct. 5 al deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 6/26 din 18 aprilie 2004 "Cu privire la aprobarea instrucțiunii de dare în sub locațiune a clădirilor, construcțiilor și încăperilor cu altă

destinație decât cea locativă- proprietate municipală”, din care rezultă că cuantumul anual al chiriei rezultă din Legea bugetului de Stat pe anul respectiv.

Conform Legii bugetului de stat pentru anul 2019 chiria pentru 1 m.p. de spațiu pe an pentru municipiul Chișinău constituie 353 lei.

S.R.L. ”Inima Codrului” din contractual de locațiune, acordurile adiționale precedente cunoștea procedura de calcul a chiriei anuale pe bunul luat în sub locațiune, din cererea depusă în adresa reclamantului în ianuarie 2019 rezultă că a primit și noul acord adițional, fiindu-i ulterior la începutul lunii martie 2019 trimis repetat, nu l-a contestat, nu a solicitat reclamantului reducerea chiriei cu anexare de probe, starea bunului imobil luat în sub locațiune nu s-a înrăutățit considerabil, astfel că S.R.L. ”Inima Codrului” tacit a acceptat modificările contractuale, primite și necontestate.

Nefiind de acord cu hotărârea instanței de fond, la 09 octombrie 2020, S.R.L. ”Inima Codrului” a declarat apel admiterea apelului, casarea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 08 octombrie 2020, și emiterea unei noi hotărâri prin care cererea de chemare în judecată să fie respinsă ca fiind neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 02 februarie 2021, a fost respins apelul declarat de S.R.L. ”Inima Codrului” și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 08 octombrie 2020.

La 23 februarie 2021, S.R.L. ”Inima Codrului” a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 02 februarie 2021 și a hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 08 octombrie 2020 solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii instanței de fond, și emiterea unei hotărâri noi de respingere a acțiunii.

În motivare a invocat că, nu este de acord cu soluția instanței de apel, fiind neîntemeiată.

Pretura sectorului Buiucani abuziv și ilegal a refuzat semnarea acordului adițional și cuantumul chiriei pentru anul 2019. la fel au refuzat rezilierea contractului și restituirea sumei de 139000 lei investită în reparația capitală a cantinei.

Instanțele ierarhic inferioare eronat au constatat că acțiunea înaintată de Pretura sectorului Buiucani este întemeiată și eronat a interpretat prevederile Legii bugetului de stat pentru anul 2019 ce țin de determinarea cuantumului chiriei.

Atât instanța de apel cât și instanța de fond nu au constatat corect toate circumstanțele pricinii, concluziile fiind neîntemeiate și contradictorii cu materialele cauzei.

Probele prezentate de reclamant sunt depuse în instanță fără semnătură, ștampilă, în baza unor presupuneri și astfel nu există nici un document juridic semnat între Pretura sectorului Buiucani și S.R.L. ”Inima Codrului”.

Recurentul a indicat că, instanțele investite cu judecarea fondului, nu au aplicat legea care trebuia să fie aplicată și a interpretat-o eronat.

Cu referire la termenul de depunere a recursului, instanța de recurs menționează că Curtea de Apel Chișinău a pronunțat dispozitivul deciziei 02 februarie 2021.

Conform art.434 Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Cererea de recurs a fost declarată la 23 februarie 2021, respectiv, în termenul prevăzut de art.434 din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art.439 alin. (2) și (3) Cod 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).

La 16 martie 2021, Curtea Supremă de Justiție a comunicat intimatului recursul, informând despre necesitatea depunerii referinței în termen de o lună de la data primirii scrisorii.

Până la data examinării recursului, intimatul referință nu a depus.

Examinând temeiurile recursului 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).

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

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

Dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel, relatarea situației nu constituie un temei de casare a deciziei recurate, or, recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se 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 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) din Codul 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 din Codul de procedură civilă.

Din recursul declarat nu rezultă că instanța a apreciat arbitrar probele.

În acest sens CtEDO în jurisprudența sa constantă statuează că, dreptul de acces la instanțe nu este absolut. Există limitări implicit admise [Golder împotriva Regatului Unit, pct. 38; Stanev împotriva Bulgariei (MC), pct. 230]. Acest 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 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 v. Norway, 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 (a se vedea Helmers c. Suediei 9 octombrie 1991, § 31, Seria A, nr. 212-A).

Potrivit 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 mai sus, recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Inima Codrului”, 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 înaintat de Societatea cu Răspundere Limitată „Inima Codrului”.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Ala Cobăneanu

Mariana Pitic

Dumitru Mardari