

## Î N C H E I E R E

21 aprilie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

președintele completului, judecătorul  
judecătorii

Svetlana Filincova  
Galina Stratulat  
Dumitru Mardari

examinând admisibilitatea recursului declarat de ÎI „Atanasov Nina”, prin intermediul avocatului Malic Gheorghe,

în cauza civilă la cererea înaintată de Consiliul municipal Chișinău împotriva ÎI „Atanasov Nina” cu privire la încasarea datoriei de plată conform contractului de locațiune, încasarea penalității, rezilierea contractului de locațiune, eliberarea încăperilor ocupate și înapoierea acestora proprietarului în baza actului de predare-primire,

împotriva deciziei din 03 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de ÎI „Atanasov Nina”, fiind menținută hotărârea din 07 noiembrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru,

### c o n s t a t ă :

La 05 aprilie 2019, Consiliul municipal Chișinău s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva ÎI „Atanasov Nina”, solicitând încasarea datoriei de plată conform contractului de locațiune, încasarea penalității, rezilierea contractului de locațiune, eliberarea încăperilor ocupate și înapoierea acestora proprietarului în baza actului de predare-primire.

În motivarea acțiunii reclamantului a invocat că, la 13 august 2010, Consiliul municipal Chișinău a încheiat cu ÎI „Atanasov Nina” contractul de locațiune nr. 5/10/050 a spațiului cu altă destinație decât cea locativă din str. Grigore Vieru, 12 lit. E (construcție separată).

Conform prevederilor contractului de locațiune, mărimea chiriei anuale a fost stabilită în sumă de 34 438,05 lei.

Conform Regulamentului 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, asemenea încălcare se penalizează cu achitarea unei amenzi egale cu 0,1% din chiria restantă pentru fiecare zi de întârziere și rezilierea contractului, mai mult ca atât în pct. 3.1.1 al prezentului contract, de asemenea este prevăzut faptul că, în cazul neachitări la timp a chiriei, se

aplică penalitatea în mărime de 0.1% din suma restantă pentru fiecare zi de întârziere și rezilierea contractului.

În conformitate cu Legea bugetului de stat, pentru anul 2017, cuantumul chiriei bunurilor închiriate, începând cu data de 01 ianuarie 2017, se stabilește în sumă de 35953,77 lei; pentru anul 2018, cuantumul chiriei anuale începând cu data de 01 ianuarie 2018, se stabilește în sumă de 37 533,21 lei și urmează a fi acceptate de către locatar.

În adresa pârâtului au fost expediate înștiințările (nr. 04-120/01 din 02 ianuarie 2017 și nr. 04-109/76 din 23 ianuarie 2018) prin care Direcția generală economie, reforme și relații patrimoniale, a comunicat despre modificarea cuantumului chiriei, precum și despre necesitatea de a se prezenta la sediul direcției sus-menționate pentru semnarea acordului adițional corespunzător la contractul de locațiune.

În urma controlului efectuat asupra respectării condițiilor contractului de locațiune, s-a stabilit că „Locatarul” a încălcat pct. 2.2.3 al contractului de locațiune, ce se manifestă prin neachitarea chiriei în termenii prevăzuții de contract. Plata nu este achitată de la 29 septembrie 2015.

Totodată, conform pct. 4.3 al contractului de locațiune, pârâtul este obligat de a achita plata de chirie trimestrial (anual) cu anticipație cel târziu la prima zi a trimestrului, anului.

S-a menționat că încăperea din str. Grigore Vieru, 12 lit. E (construcție separată) constituie proprietate municipală, iar în baza art. 774, 1282, 1263 din Codul civil, pârâtul are o datorie față de organul local, după cum urmează: plata chiriei restante în sumă de 99 715,11 lei; penalitatea în mărime de 18 247,87 lei.

Reieșind din cele expuse, Consiliul municipal Chișinău a solicitat admiterea acțiunii, încasarea din contul Întreprinderii Individuale „Atanasov Nina”, suma datoriei pentru plata chiriei în mărime de 99 715,11 (nouăzeci și nouă mii șapte sute cincisprezece,11) lei, a penalității în sumă de 18 247,87 (optsprezece mii două sute patruzeci și șapte,87) lei, iar în total a sumei de 117 962,98 (una sută șaptesprezece mii nouă sute șasezeci și doi,98) lei; rezilierea contractului de locațiune nr. 5/10/050 din 13 august 2010, încheiat între Consiliul municipal Chișinău și Întreprinderea Individuală „Atanasov Nina”, cu eliberarea de către Întreprinderea Individuală „Atanasov Nina” a încăperilor nr.1-3 cu suprafața de 18,2 m.p., situată pe adresa: mun. Chișinău, sectorul Rîșcani, str. Renașterii (actuala stradă Grigore Vieru), casa 12, blocul lit. E (construcție separată).

Prin hotărârea din 07 noiembrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, acțiunea a fost admisă. S-a încasat din contul ÎI „Atanasov Nina” în folosul Consiliului mun. Chișinău, suma datoriei pentru plata chiriei în mărime de 99 715,11 (nouăzeci și nouă mii șapte sute cincisprezece,11) lei, penalitatea în sumă de 18 247,87 (optsprezece mii două sute patruzeci și șapte,87) lei, iar în total suma de 117 962,98 (una sută șaptesprezece mii nouă sute șasezeci și doi,98) lei. S-a reziliat contractul de locațiune nr. 5/10/050 din 13 august 2010, încheiat între Consiliul municipal Chișinău și ÎI „Atanasov Nina”, cu eliberarea de către ÎI „Atanasov Nina” a încăperilor nr. 1-3 cu suprafața de 18,2 m. p., situate pe adresa: mun. Chișinău, sectorul Rîșcani, str. Renașterii (actuala stradă Grigore Vieru), casa 12, blocul lit. E (construcție separată). S-a încasat din contul ÎI „Atanasov Nina” în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 3 538,88 (trei mii cinci sute treizeci și opt,88) lei.

Prin decizia din 03 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de ÎI „Atanasov Nina”, fiind menținută hotărârea din 07 noiembrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Pentru a decide astfel instanța de apel a conchis că, prima instanță a examinat sub toate aspectele litigiul, dând o apreciere corectă circumstanțelor cauzei și probelor anexate la materialele dosarului. Astfel, s-a constatat cu certitudine existența datoriei pârâtei la plata chiriei pentru încăperi, respectiv, instanțele inferioare au ajuns la concluzia de a satisface cerințele reclamantei.

La 31 decembrie 2020, ÎI „Atanasov Nina”, prin intermediul avocatului Malic Gheorghe, a contestat cu recurs decizia din 03 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău.

În motivarea recursului a invocat faptul că instanța de apel a aplicat eronat normele de drept material, nu a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea pricinii, a apreciat arbitrar probele prezentate de către participanții la proces, iar concluziile instanței sunt în contradicție cu circumstanțele pricinii. Suplimentar au fost indicate circumstanțe și motive similare celor din cererea de apel.

Astfel, recurenta a solicitat admiterea cererii de recurs, casarea deciziei din 03 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 07 noiembrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, cu pronunțarea unei noi decizii de respingere integrală a acțiunii.

La 19 martie 2021, Consiliul m. Chișinău a depus referință la cererea de recurs, solicitând respingerea acesteia și menținerea deciziei contestate.

Analizând temeiurile invocate în cererea de recurs în raport cu materialele pricinii și prevederile legale, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de ÎI „Atanasov Nina”, prin intermediul avocatului Malic Gheorghe, este neîntemeiat și urmează a fi declarat inadmisibil, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 434 din Codul de procedură civilă, termenul de declarare a recursului este de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale. Alineatul (2) al aceluiași articol prevede că termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Potrivit materialelor cauzei, decizia Curții de Apel Chișinău a fost pronunțată la 03 noiembrie 2020 și expediată participanților la proces la 03 decembrie 2020 (f.d. 118), însă la materialele cauzei lipsesc înscrisuri care să certifice momentul recepționării acesteia de către recurentă. Astfel, având în vedere faptul că recursul declarat împotriva deciziei din 03 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău a fost înregistrat la 31 decembrie 2020, în conformitate cu art. 434 din Codul de procedură civilă, acesta se consideră declarat în termen.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) 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 prevăzute de 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) din Codul de procedură civilă.

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.

Dat fiind faptul că temeiurile de declarare a recursului împotriva deciziei curții de apel, prin prisma prevederilor secțiunii a 2-a a capitolului XXXVIII al din Codul de procedură civilă, sunt strict delimitate de art. 432, Completul reține că reieșind din prevederile art. 437 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă, în sarcina recurentului este impusă obligația delimitării esenței, temeiului și argumentării acelei/acelor încălcări esențiale și/sau a acelor circumstanțe ce indică la aplicarea eronată a normelor de drept material sau procedural, și care ar dicta necesitatea declarării recursului ca fiind admisibil.

În speță, însă criticile invocate de recurentă nu pot duce la admisibilitatea recursului, or, acestea nu pot fi reținute prin prisma art. 432 din Codul de procedură civilă, în condițiile în care se insistă în mod exclusiv asupra reaprecierii circumstanțelor cauzei, în detrimentul evidențierii ilegalității soluției instanței de apel. În acest context este de menționat faptul 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 în fapt.

Acest fapt denotă caracterul declarativ al recursului, fiind lipsit de esență, care evidențiază simplul fapt al dezacordului recurenteii cu soluția dată de instanța de apel, precum și lipsa temeiurilor legale de declarare a recursului, având în vedere faptul că, rolul exclusiv al recursului este de a asigura efectuarea unui control de legalitate a deciziei atacate în baza temeiurilor legale de declarare a recursului strict prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

Abordarea recurenteii, în speță, însă evidențiază în mod clar dezacordul acesteia cu soluția dată de instanța de apel, iar argumentele recursului nu permit identificarea omisiunilor sau erorilor care ar impune declararea acestuia ca fiind admisibil.

Prin prisma jurisprudenței CtEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri, trăsătură distinctivă care nu este evidențiată în cererea de recurs declarată de ÎI „Atanasov Nina”, prin intermediul avocatului Malic Gheorghe.

Astfel, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție constată lipsa temeiurilor care ar dicta necesitatea declarării recursului ca fiind admisibil.

În conformitate cu art. 270, 431 alin. (2), art. 433 lit. a), c) 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 consideră inadmisibil recursul declarat de ÎI „Atanasov Nina”, prin intermediul avocatului Malic Gheorghe.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
Judecătorul

Svetlana Filincova,

Judecătorii

Galina Stratulat,

Dumitru Mardari