

Dosarul nr. 2rac-102/21

Prima instanță: Judecătoria Drochia sediul Rîșcani (jud. I. Rabei)

Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți (jud. A. Corcenco, D. Corolevschi, A. Toderaș)

ÎNCHEIERE

21 aprilie 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 recursurilor declarate de Primăria or. Costești r-nul Rîșcani și Societatea cu Răspundere Limitată „Beloperone”, reprezentată de avocatul Ion Sîrbu

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Primăriei or. Costești r-nul Rîșcani împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Beloperone” cu privire la încasarea plății pentru locațiunea imobilului

și la acțiunea reconvențională a Societății cu Răspundere Limitată „Beloperone” împotriva Primăriei or. Costești r-nul Rîșcani cu privire la rezilierea contractului de locațiune, încasarea cheltuielilor pentru îmbunătățirea bunului și a cheltuielilor de judecată

împotriva deciziei din 5 noiembrie 2020 a Curții de Apel Bălți, prin care a fost respins apelul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „Beloperone”, admis apelul declarat de Primăria or. Costești r-nul Rîșcani, reprezentată de avocatul Nicolae Dodon, casată parțial hotărârea din 30 decembrie 2019 a Judecătoriei Drochia sediul Rîșcani și emisă în partea casată o nouă hotărâre

constată:

La 16 iulie 2013, Primăria or. Costești r-nul Rîșcani a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Beloperone” cu privire la încasarea plății chiriei pentru folosirea imobilului.

În motivarea acțiunii a indicat că, la data de 9 iunie 2008, Primăria or. Costești, în persoana primarului Dragoș Panțăru și SRL „Beloperone”, în persoana lui Ruslan Cegan, au încheiat un contract de arendă pe o perioadă de 10 ani a subsolului din casa de deservire amplasată în or. Costești str. Prieteniei, cu

suprafața totală de 219,7 m², urmând ca suprafața imobilului arendată să fie folosită pentru utilizarea în scop comercial și anume ca SRL „Beloperone” să deschidă un obiect comercial „Bar-Cafe-Biliard”.

Prețul de arendă a obiectului, conform pct. 5 al contractului încheiat, a constituit 64 787 de lei anual.

După semnarea contractului, imobilul dat a fost transmis de către primărie în gestiunea SRL „Beloperone”, care ulterior a deschis obiectul comercial prevăzut de contract.

A declarat că până în prezent, SRL „Beloperone” nu a achitat primăriei nicio sumă din cele stabilite în contract, datoria la plata de arendă la moment, conform calculelor, constituind 352 424,11 de lei, pe care pârâtul refuză benevol să le achite în contabilitatea primăriei.

Astfel, la nenumăratele adresări de a stinge datoriile la plata de arendă, SRL „Beloperone” motivează prin faptul că potrivit pct. 5 din contractul încheiat, investițiile făcute de arendaș urmează a fi scăzute din plata de arendă, la prezentarea devizului de cheltuieli în contabilitatea primăriei și deoarece pentru renovarea imobilului aceasta a cheltuit mai mult decât constituie plata de arendă, astfel că SRL „Beloperone” nu datorează nimic primăriei.

A indicat că investițiile făcute de către arendaș urmează a fi scăzute din plata de arendă doar la prezentarea de către arendaș a devizului de cheltuieli în contabilitatea primăriei, cu anexarea tuturor actelor, facturilor fiscale, chitanțelor bancare care ar confirma integral sumele indicate în devizul de cheltuieli.

Din momentul încheierii contractului și până la data intentării prezentei acțiuni, SRL „Beloperone” nu a prezentat niciun document bancar, nicio factură fiscală, care ar confirma suportarea de către aceasta a cheltuielilor pretinse.

A menționat că fără participarea reprezentanților primăriei, SRL „Beloperone” a efectuat un act de expertiză la Centrul Național de Expertize Judiciare, la baza căruia au fost puse doar actele prezentate de către pârât, fără a face anumite cercetări la fața locului, mai mult că nici expertiza nu a demonstrat că cheltuielile pretinse au fost confirmate prin documente bancare.

De asemenea, din devizul de cheltuieli prezentat de către pârât nu este clar cine l-a efectuat și dacă specialistul care l-a întocmit dispunea de dreptul de a întocmi un asemenea aviz.

Prin urmare, Primăria or. Costești r-nul Rîșcani are destule dubii rezonabile că suma indicată în devizul de cheltuieli este una exagerată și nu corespunde volumului, cantității și calității lucrărilor efectuate și ajunge la concluzia că SRL „Beloperone” intenționat a mărit suma cheltuielilor suportate pentru a evita achitarea față de primărie a plății de arendă, iar refuzul SRL „Beloperone” de a prezenta în contabilitate documentele financiare, fără facturile fiscale, care ar confirma suportarea cheltuielilor indicate, confirmă integral suspiciunile primăriei.

Și-a întemeiat pretențiile în baza prevederilor art. 514, 916 Cod civil, Legii nr. 861-XII din 14 ianuarie 1992 cu privire la arendă, dispozițiilor contractului de arendă încheiat între părți la 9 iunie 2008, art. 166-167 CPC.

A solicitat admiterea acțiunii, încasarea din contul SRL „Beloperone” în beneficiul Primăriei or. Costești, în calitate de plată pentru arenda imobilului amplasat în or. Costești str. Prieteniei 12, cu suprafața de 219,7 m², suma de 352 424,11 de lei și a cheltuielilor de judecată în beneficiul statului.

La 12 decembrie 2013, SRL „Beloperone” a depus cerere reconvențională împotriva Primăriei or. Costești r-nul Rîșcani cu privire la rezilierea contractului de locațiune și încasarea cheltuielilor pentru îmbunătățirea bunului.

În susținerea acțiunii a invocat că la 9 iunie 2008, a încheiat cu Primăria or. Costești r-nul Rîșcani un contract de locațiune, prin care ultima i-a transmis în locațiune un imobil (subsol din casa de deservire) de pe str. Prieteniei or. Rîșcani, cu suprafața totală de 219,7 m².

Conform pct. 1 alin. (2) din contractul menționat, termenul locațiunii a fost stabilit pentru o perioadă de 10 ani, adică de la data încheierii contractului până la 9 iunie 2018.

Potrivit pct. 2 subpct. 5a) al contractului, investițiile care au fost efectuate de locatar vor fi scăzute din plata chiriei la prezentarea devizului de cheltuieli în contabilitatea primăriei.

Astfel, pentru a se conforma clauzelor contractuale, SRL „Beloperone” a prezentat locatorului devizul de cheltuieli în vederea deducerii din contul chiriei a cheltuielilor în sumă de 701 556,86 de lei.

A indicat că Primăria or. Costești nu și-a onorat obligația care rezultă din interpretarea clauzei din subpct. 5a) din contractul de locațiune, adică deducerea investițiilor din contul chiriei, fapt care lezează grav drepturile locatarului.

Și-a întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 513, 514, 602, 666-668, 704, 747, 748, 875, 907 Cod civil și art. 173 alin. (1) lit. b) CPC.

A solicitat admiterea acțiunii reconvenționale, rezilierea contractului de locațiune a imobilului, încheiat la 9 iunie 2008 între Primăria or. Costești r-nul Rîșcani și SRL „Beloperone”, încasarea din contul Primăriei or. Costești r-nul Rîșcani în beneficiul SRL „Beloperone” a sumei de 701 556,86 de lei cu titlu de cheltuieli pentru reparația imobilului obiect al contractului, respingerea acțiunii inițiale și încasarea cheltuielilor de judecată din contul Primăriei or. Costești r-nul Rîșcani.

Prin hotărârea din 30 decembrie 2019 a Judecătoriei Drochia sediul Rîșcani, a fost admisă integral acțiunea inițială și admisă parțial acțiunea reconvențională.

A fost încasată din contul SRL „Beloperone” în beneficiul Primăriei or. Costești r-nul Rîșcani suma de 647 870 de lei în calitate de plată a chiriei ce reiese din contractul de locațiune încheiat între părți la 9 august 2008 și suma de 10 572, 72 de lei cu titlu de cheltuieli de achitare a taxei de stat.

A fost încasată din contul SRL „Beloperone” în beneficiul statului suma de 8 863,38 de lei cu titlu de taxă de stat.

A fost încasată din contul Primăriei or. Costești sediul Rîșcani în beneficiul SRL „Beloperone” suma de 440 659 de lei cu titlu de cheltuieli suportate la

îmbunătățirea bunului imobil din or. Costești, str. Prieteniei 12, ce reiese din contractul de locațiune încheiat între părți la data de 9 august 2008.

În rest, pretenția SRL „Beloperone” împotriva Primăriei or. Costești r-nul Rîșcani cu privire la rezilierea contractului de locațiune a imobilului din or. Costești str. Prieteniei 12, încheiat între părți la 9 august 2008, a fost respinsă ca neîntemeiată.

A fost încasată din contul Primăriei or. Costești r-nul Rîșcani în beneficiul statului suma de 13 219,77 de lei în calitate de taxă de stat.

Întru argumentarea soluției enunțate, prima instanță a reținut că potrivit materialelor cauzei și declarațiilor părților la proces, pentru perioada 9 iunie 2008 – 9 iunie 2018, restanța la plata chiriei a subsolului casei de deservire, amplasată în or. Costești str. Prieteniei 12, cu suprafața totală de 219,7 m², a constituit suma de 647 870 de lei, motiv pentru care a fost constatată temeinicia acțiunii.

Pe de altă parte, a constatat prima instanță că potrivit raportului de expertiză nr. 720-722, 806-808 din 8 aprilie 2019, costul total al investițiilor efectuate de către SRL „Beloperone” la bunul imobil obiect al contractului, a constituit suma de 440 659 de lei.

Astfel, instanța de judecată a conchis că SRL „Beloperone”, pe parcursul posesiunii și folosinței bunului imobil în baza contractului de locațiune, din anul 2008 și până în anul 2018, valoare bunului imobil obiect al contractului a sporit în mărime de 440 659 de lei, investițiile fiind efectuate de către SRL „Beloperone”.

Totodată, prima instanță a ajuns la concluzia netemeinicii pretenției SRL „Beloperone” cu privire la rezilierea contractului de locațiune, aceasta fiind caducă, or termenul contractului de locațiune a expirat la 9 iunie 2018, nefiind prelungit de către părți.

Prin decizia din 5 noiembrie 2020 a Curții de Apel Bălți, a fost respins apelul declarat de către SRL „Beloperone”, admis apelul declarat de Primăria or. Costești r-nul Rîșcani, reprezentată de avocatul Nicolae Dodon, casată parțial hotărârea din 30 decembrie 2019 a Judecătoriei Drochia sediul Rîșcani, în partea încasării din contul Primăriei or. Costești r-nul Rîșcani în beneficiul statului a taxei de stat în mărime de 13 219,77 de lei și emisă în această parte o nouă hotărâre, prin care pretenția în cauză a fost respinsă ca nefondată.

În rest, hotărârea din 30 decembrie 2019 a Judecătoriei Drochia sediul Rîșcani a fost menținută.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a statuat ca fiind eronată aprecierea primei instanțe în partea ce ține de încasarea taxei de stat din contul Primăriei or. Costești în sumă de 13 219,77 lei, or, potrivit art. 4 alin. (1) pct. 13 din Legea taxei de stat și art. 85 alim. (1) lit. i) CPC, aceasta este scutită de drept de la achitarea taxei de stat.

La 27 ianuarie 2021, prin intermediul oficiului poștal, Primăria or. Costești r-nul Rîșcani a declarat recurs împotriva deciziei din 5 noiembrie 2020 a Curții de Apel Bălți, solicitând admiterea acestuia, casarea parțială a deciziei recurate, în partea admiterii parțiale a acțiunii reconvenționale, prin care a fost încasată din

contul Primăriei Costești r-nul Rîșcani în beneficiul SRL „Beloperone” suma de 440 659 de lei, cu pronunțarea în această parte a unei noi hotărâri de respingere integrală a acțiunii reconvenționale ca fiind nefondată.

În susținerea recursului, a invocat că SRL „Beloperone” nu a probat pe parcursul examinării cauzei prin facturi, documente contabile, proiectul lucrărilor, actele societății autorizate pentru efectuarea lucrărilor, precum și alte acte ce atestă efectuarea de locațiune a imobilului din 9 iunie 2008.

A punctat că mențiunile primei instanțe prin care au fost reținute în calitate de probă afirmațiile primarului or. Costești privind efectuarea reparației sunt în contradicție cu prevederile art. 321 alin. (1) Cod civil (în redacția de după 1 martie 2019), astfel aplicând eronat normele de drept material.

La 10 februarie 2021, SRL „Beloperone”, reprezentată de Ion Sîrbu a declarat recurs împotriva deciziei din 5 noiembrie 2020 a Curții de Apel Bălți, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei instanței de apel, casarea parțială a hotărârii din 30 decembrie 2019 a Judecătorei Drochia sediul Rîșcani, în partea admiterii acțiunii inițiale și respingerii parțiale a cererii reconvenționale, restituirea cauzei la rejudecare în instanța de apel.

În argumentarea recursului a indicat că instanța de apel, în virtutea caracterului devolutiv al apelului, precum și a funcției de control și corectare atât a aspectului legal, cât și a temeiniciei hotărârii primei instanțe, nu a elucidat circumstanțele importante pentru justa soluționare a cauzei care impun o altă soluție, fapt ce denotă o contradicție între acestea și dispozitivul deciziei judecătorești contestate.

În aceeași ordine de idei, a enunțat că decizia supusă recursului nu întrunește cerințele legale enunțată și nu conține o motivare deplină, coerentă, clară, precisă și certă, fiind contrară situației de fapt constatate din cercetarea probelor și normelor de drept aplicabile.

Totodată, a menționat că nici prima instanță, nici instanța de apel nu au ținut cont de faptele care atestă că, fiind prezentat devizul de cheltuieli Primăriei or. Costești r-nul Rîșcani, ultima nu a obiectat în privința acestor cheltuieli de îmbunătățire a bunului închiriat, incluse în devizul menționat, faptul fiind împlinit și fiind necesară executarea obligației de excludere a sumei indicate în devizul de cheltuieli din plata pentru arendă conform contractului.

Mai mult, de către instanțele ierarhic inferioare eronat a fost constatat că îmbunătățirile aduse de facto de către SRL „Beloperone” bunului închiriat au constituit suma de 440 659 de lei, acceptând raportul de expertiză nr. 720-722, 806-808 din 8 aprilie 2019 ca probă concludentă în confirmarea sumei investite în imobil de către SRL „Beloperone”.

Or, expertiza a fost efectuată la data de 8 aprilie 2019, peste un timp excesiv de mare de la efectuarea îmbunătățirilor menționate, astfel atât materialele utilizate pentru aceasta, cât și aspectul exterior al materialelor a degradat substanțial, micșorând considerabil costul/valoarea reală și influențând în mod direct rezultatele expertizei în detrimentul SRL „Beloperone”.

De asemenea, a invocat și faptul că nici SRL „Beloperone”, nici reprezentatul acesteia, Ion Sîrbu nu au fost înștiințați despre locul, data și ora ședinței de judecată, potrivit prevederilor legale.

Astfel, ședința de judecată din data de 5 noiembrie 2020 a avut loc în lipsa apelantului SRL „Beloperone” și a reprezentantului acestuia, fiind privați de posibilitatea de a fi prezenți în examinarea propriei cauze.

La 2 martie 2021, în adresa părților a fost expediată copia recursului declarat de Primăria or. Costești r-nul Rîșcani și copia recursului declarat de SRL „Beloperone”, reprezentat de avocatul Ion Sîrbu, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire anexată la materialele dosarului (f. d. 96 vol. II), fiind recepționată de către Primăria or. Costești r-nul Rîșcani și SRL „Beloperone” la 5 martie 2021, ceea ce se atestă prin avizele de recepție anexate la materialele dosarului (f. d. 98-99, vol. II).

La 17 martie 2021, prin intermediul oficiului poștal, Primăria or. Costești r-nul Rîșcani a depus referință la recursul declarat de SRL „Beloperone”, solicitând declararea inadmisibilității acestuia.

Până la data stabilită pentru examinarea chestiunii privind admisibilitatea recursului, în adresa Curții Supreme de Justiție nu a parvenit referința prin care SRL „Beloperone” să-și expună poziția față de temeiurile recursului declarat de Primăria or. Costești r-nul Rîșcani.

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 în adresa părților la 14 decembrie 2020, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire (f. d. 67, vol. II), fiind recepționată de către Primăria or. Costești r-nul Rîșcani, SRL „Beloperone” și reprezentul acesteia, Ion Sîrbu la 17 decembrie 2020, potrivit avizelor de recepție anexate la actele cauzei (f. d. 68-70, vol. II).

Astfel, se constată că recurenții s-au conformat prevederilor legale și au declarat recursul la 27 ianuarie 2021 și, respectiv, la 10 februarie 2021 în termenul legal.

Examinând temeiurile recursurilor declarate de Primăria or. Costești r-nul Rîșcani și SRL „Beloperone”, reprezentată de avocatul Ion Sîrbu, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursurile drept inadmisibile 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 eronată, 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 recursurile declarate de Primăria or. Costești r-nul Rîșcani și SRL „Beloperone”, reprezentată de avocatul Ion Sîrbu, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC, deoarece recursurile declarate se referă la dezacordul recurenților 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.

Pe de altă parte, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție relevă că nu constituie temei de a declara admisibil recursul SRL „Beloperone”, reprezentată de avocatul Ion Sîrbu nici argumentul precum că examinarea apelului a avut loc în lipsa reprezentantului societății, fără citație legală.

În conformitate cu art. 102 alin. (4¹) CPC, participanții la proces înștiințați în mod legal o dată nu pot invoca necitarea lor pentru efectuarea actelor de procedură la o dată ulterioară.

La caz, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție notează că SRL „Beloperone” a fost înștiințată despre ședința de judecată din 9 iulie 2020, fapt confirmat prin avizul de recepție anexat la materialele cauzei (f. d. 40, vol. II).

Drept urmare, având în vedere prevederile art. 102 alin. (4¹) CPC, SRL „Beloperone” nu mai poate invoca necitarea, fiind cert că aceasta a fost înștiințată în mod legal despre prima ședință de judecată din 9 iulie 2020.

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 recursurile declarate 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 recursurile declarate de Primăria or. Costești r-nul Rîșcani și SRL „Beloperone”, reprezentată de Ion Sîrbu urmează a fi considerate ca inadmisibile.

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 inadmisibile recursurile declarate de Primăria or. Costești r-nul Rîșcani și Societatea cu Răspundere Limitată „Beloperone”, reprezentată de avocatul Ion Sîrbu.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Ala Cobăneanu

Judecătorii

Dumitru Mardari

Mariana Pitic