

Dosarul nr. 2ra-1268/21

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. A. Ojoga)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. A. Panov, L. Pruteanu, I. Țurcan)

ÎNCHEIERE

29 septembrie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
Judecătorii

Dumitru Mardari
Iurie Bejenaru
Galina Stratulat

examinând admisibilitatea recursului declarat de Societatea Comercială „Danina-Imobil” Societate cu Răspundere Limitată, reprezentată de avocatul Mihalache Iurie,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria orașului Vatra și Consiliul orașenesc Vatra împotriva Societății Comerciale „Danina-Imobil” Societate cu Răspundere Limitată și Leahu Rodica, intervenient accesoriu Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” cu privire la rezoluțiunea contractului de locațiune, radierea înscrierii din Registrul bunurilor imobile, încasarea în mod solidar a datoriei și cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 09 martie 2021 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă:

La 31 iulie 2019, Primăria și Consiliul or. Vatra au depus cerere de chemare în judecată împotriva SC „Danina-Imobil” SRL și Rodicăi Leahu, intervenient accesoriu IP „Agenția Servicii Publice”, solicitând încasarea, în mod solidar, a datoriei pentru locațiune în sumă de 114 306 lei, rezoluțiunea contractului de locațiune nr. 8 din 03 aprilie 2007, radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrisului „contract de locațiune” asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamantii au invocat că, la data de 03 aprilie 2007 între autoritatea publică locală a or. Vatra și Alexei Leahu a fost încheiat contractul de locațiune/arendă nr.8 privind arenda unui sector de teren cu suprafața de 1,35 ha.

Reclamantii au afirmat că, potrivit pct.3.2 și 3.3. ale contractului, pârâtul și-a asumat obligația de a achita arenda anuală în mărime de 17 000 de lei, nu mai târziu de data de 10 a trimestrului următor.

Totodată, au menționat că, prin Acordul adițional din 20 decembrie 2010 au fost efectuate modificări la contractul de arendă în ceea ce privește costul arendei, fiind stabilit că, începând cu data de 01 ianuarie 2011, plata pentru arendă va fi de 31 002 lei.

Ulterior, prin Acordul adițional din 07 februarie 2014 au fost efectuate modificări la contractul de arendă în ceea ce privește persoana locatarului, fiind substituit Alexei Leahu cu Rodica Leahu.

Prin Acordul de cesiune din 03 martie 2016, SC „Danina-Imobil” SRL și-a asumat drepturile și obligațiile locatarului Rodica Leahu prevăzute în contractul de arendă din 31 iulie 2019, semnând anterior aprobării contractului de cesiune, o scrisoare de garanție, privind asumarea obligației de a achita datoria la plata locațiunii, în mărime de 114 306 lei.

În consecință, reclamantii au susținut că, începând cu anul 2016, SC „Danina-Imobil” SRL are obligația corelativă de a achita plata pentru folosința terenului, care este în mărime totală de 267 363,50 lei.

Concomitent au menționat că, în vederea soluționării conflictului dat pe cale extrajudiciară, la data de 24 iunie 2019, în adresa pârâților a fost expediată o somație în acest sens, care, conform informației de pe avizul de recepție a corespondenței, a fost recepționată de administratorul SC „Danina-Imobil” SRL la data de 28 iunie 2019, iar de la Rodica Leahu s-a întors cu mențiunea nereclamat.

La data de 09 martie 2020, reclamantii au depus cerere de concretizare a acțiunii, solicitând încasarea din contul SC „Danina-Imobil” SRL, în beneficiul Primăriei or. Vatra a datoriei pentru locațiune în sumă de 114 306 lei, și suma de 22 320 de lei cu titlu de penalitate, rezoluțiunea contractului de locațiune nr.8 din 03 aprilie 2007, radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrisului ”contract de locațiune” asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX, precum și încasarea taxei de stat (f.d.43-45).

Suplimentar la cele invocate în cererea de chemare în judecată, au menționat că potrivit pct. 4.1. al acordului adițional din 03 mai 2010, în caz de încălcare a termenilor de achitare a plății de arendă, arendașul achită o penalitate în mărime de 0,2 % din plata semestrială, începând cu a doua zi de întârziere și rezilierea contractului la cererea proprietarului. Prin urmare, SC „Danina-Imobil” SRL urmează să achite o penalitate în mărime de 22 320 de lei.

Prin hotărârea din 14 august 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, s-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de Primăria și Consiliul or. Vatra și s-a încasat de la SC „Danina-Imobil” SRL în beneficiul Primăriei or. Vatra cu titlu de datorie, suma de 114 306 lei și cu titlu de penalitate suma de 22 320 de lei; în rest cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria și Consiliul or. Vatra împotriva SC „Danina-Imobil” SRL și Rodica Leahu, intervenient accesoriu IP „Agenția Servicii Publice” cu privire la rezoluțiunea contractului de locațiune, radierea înscrierii din Registrul bunurilor imobile, încasarea în mod solidar a datoriei și cheltuielilor de judecată, a fost respinsă ca neîntemeiată.

S-a încasat de la SC „Danina-Imobil” SRL la bugetul de stat suma de 4 098,78 de lei cu titlu de taxă de stat și suma de 56,60 de lei cu titlu de cheltuieli suportate de instanța de judecată în legătură cu soluționarea cauzei.

Prin decizia din 09 martie 2021 a Curții de Apel Chișinău s-a admis cererea de apel depusă de Primăria or. Vatra și Consiliul or. Vatra, s-a casat hotărârea din 14 august 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru în partea respingerii cerinței privind rezoluțiunea contractului de arendă, și s-a pronunțat o nouă hotărâre în această parte, prin care:

S-a dispus rezoluțiunea contractului de arendă nr.8 din 03 aprilie 2007 încheiat între Primăria orașului Vatra și Leahu Alexei în baza deciziei de licitație nr. 1.7 din 26 ianuarie 2007, modificat prin acordul adițional din 20 decembrie 2010 și din 07

februarie 2014, cesionat în baza acordului de cesiune la 03 martie 2016 dintre Leahu Rodica și SC „Danina-Imobil” SRL.

S-a încasat de la SC „Danina-Imobil” SRL, în beneficiul statului, taxa de stat în mărime de 100 de lei. În rest hotărârea s-a menținut.

Totodată, s-a indicat că, prezenta decizie servește temei de operare a modificărilor din Registrul bunurilor imobile prin:

Radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrisului „contract de locațiune” asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX.

În consolidarea soluției, instanța de apel a considerat că, prima instanță nu a dat eficiență deplină tuturor circumstanțelor cauzei și înscrisurilor prezentate, fapt ce a condus la adoptarea hotărârii, care nu este bazată pe fundament temeinic și materialul probator administrat.

Instanța de apel redând conținutul prevederilor art. 8 alin. (1) și (2), art. 9 alin. (1) și (2), art. 512 alin. (1) – (3), art. 514, 602 alin. (2), 668 alin. (1), art. 733, art. 735 alin. (1), art. 747, art. 911 alin. (1), art. 915, art. 916, art. 917, art. 918, art. 919 Codul civil, în vigoare până la 01 martie 2019, a reiterat că, că prin declarația de rezoluțiune, contractul încetează să producă efecte juridice chiar de la momentul încheierii contractului. Prin voința uneia dintre părți contractul poate fi desființat numai în temeiurile și cu respectarea procedurii stabilite de lege.

Deci creditorul poate declara rezoluțiunea contractului doar în cazul în care va notifica debitorul despre neexecutare și va acorda acestuia un termen suplimentar.

Astfel, instanța de apel a specificat că ținând cont că, din materialele cauzei, se atestă că SC “Danina-Imobil” SRL nu și-a onorat obligațiile de plată curente, rezultate din contractul de locațiune (arendă) asumate prin Acordul de cesiune, iar datoria acumulată de Rodica Leahu, în mărime de 114 306 lei până la momentul cesionării, nu a fost achitată, prima instanță eronat a dispus respingerea cerinței privind rezoluțiunea contractului de arendă nr. 8 din 03 aprilie 2007, or, din materialele cauzei se atestă cu certitudine că arendașul/locatarul nu și-a onorat obligațiunile contractuale.

Distinct de cele enunțate, instanța de apel a ajuns la concluzia despre necesitatea admiterii cererii de apel, casarea hotărârii Judecătorei Chișinău, sediul Centru din 14 august 2020 în partea respingerii acțiunii, și a pronunțat o nouă hotărâre în această parte, privind rezoluțiunea contractului de arendă nr.8 din 03 aprilie 2007.

La 09 iunie 2021, SC „Danina-Imobil” SRL, reprezentată de avocatul Mihalache Iurie, a depus cerere de recurs împotriva deciziei din 09 martie 2021 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe cu trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de fond.

În motivarea recursului s-a indicat că instanța de apel la examinarea cauzei nu a constatat just și a dat o apreciere incorectă situației de fapt, mai mult nu a examinat cauza sub toate aspectele și nu a stabilit cu certitudine raportul juridic litigios, circumstanțele de fapt caracteristice raportului juridic.

Totodată, s-au invocat aceleași argumente și circumstanțe factologice care au fost invocate pe parcursul examinării cauzei în instanțele ierarhic inferioare, cărora le-a fost dată apreciere, redând conținutul prevederilor normelor legale, dar fără a demonstra prin careva probe, încălcarea sau aplicarea eronată de către instanțele de judecată a normelor legale aplicabile speței.

În contextul prevederilor art. 434 alin. (1) Cod 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.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 09 martie 2021 și a expediat-o participanților la proces la 08 aprilie 2021 (f.d. 128), or, la actele cauzei nu se regăsește dovada de recepționare a acesteia de către recurenți.

Astfel, recursul declarat la 09 iunie 2021, este în termen.

În conformitate cu art. 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).

Prin prisma art. 439 alin. (2) din Codul de procedură civilă, la 26 iulie 2021 instanța de recurs a comunicat intimatului recursul, informând despre necesitatea depunerii referinței (f.d. 160), însă până la data examinării recursului, în adresa instanței nu au parvenit referințe.

Examinând temeiurile recursului declarat de SC „Danina-Imobil” SRL, reprezentată de avocatul Mihalache Iurie, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul ca inadmisibil din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) Cod 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.

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) Cod 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) Cod de procedură civilă.

În debut, cu referire la alegațiile reprezentantului recurentului precum că cauza a fost examinată în lipsa sa, nefiind respectată procedura de citare legală, Colegiul ține să menționeze că, instanța de apel și-a îndeplinit obligația pozitivă de comunicare a actelor de procedură, ori, din materialele cauzei reiese cu certitudine că, SC „Danina-Imobil” SRL, pe parcursul examinării cauzei i-a fost expediată toată corespondența la adresa poștală indicată în Registrul de stat al persoanelor juridice.

Or, deși la adresa poștală a fost expediată corespondența adresată SC „Danina-Imobil” SRL, aceasta a rămas nereclamată de ultima, instanței de apel fiindu-i restituit plicul cu mențiunea „nereclamat”. Deci, declarațiile recurente, nu justifică

vina instanței de apel în ceea ce ține de comunicarea actelor de procedură la sediul persoanei juridice.

În conformitate cu prevederile art. 183 al Codului civil, persoana juridică are un sediu, indicat în actele de constituire. Stabilirea și schimbarea sediului sânt opozabile terților din momentul înregistrării de stat. Adresa poștală a persoanei juridice este cea de la sediu. Persoana juridică poate avea și alte adrese pentru corespondență. Toate documentele și scrisorile intrate la sediu se consideră recepționate de către persoana juridică. Persoana juridică este obligată să publice un aviz în "Monitorul Oficial al Republicii Moldova" despre modificarea sediului sub sancțiunea plății de despăgubiri.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de SC „Danina-Imobil” SRL, reprezentată de avocatul Mihalache Iurie, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

Astfel, argumentele invocate în recursul declarat 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 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) Cod de procedură civilă.

În această ordine de idei, completul Colegiului precizează că, în contextul normelor procedurale din Secțiunea a II-a, Capitolul XXXVIII Cod 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) Cod 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 Cod de procedură civilă, 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 al Convenției Europene 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 ajunge la concluzia de a recunoaște recursul declarat de SC „Danina-Imobil” SRL, reprezentată de avocatul Mihalache Iurie, ca fiind inadmisibil.

În conformitate cu art. 433 lit. a), 440 alin. (1) Cod 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 Societatea Comercială „Danina-Imobil” Societate cu Răspundere Limitată, reprezentată de avocatul Mihalache Iurie, împotriva deciziei din 09 martie 2021 a Curții de Apel Chișinău.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Dumitru Mardari

judecătorii

Iurie Bejenaru

Galina Stratulat