

Dosarul nr. 2rac-290/2021

prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. E. Badan-Melnic)
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. V. Sîrbu. V. Buhnaci, D. Dulghieru)

ÎNCHEIERE

01 decembrie 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
Iurie Bejenaru

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Consiliul municipal Chișinău,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Vector V-N” cu privire la încasarea datoriei, rezilierea contractului de locațiune și restituirea încăperii,

împotriva deciziei din 23 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Consiliul municipal Chișinău și a fost menținută hotărârea din 10 noiembrie 2020, prin care acțiunea a fost admisă parțial,

c o n s t a t ă:

La 21 decembrie 2018, Consiliul municipal Chișinău a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Vector V-N” cu privire la încasarea datoriei, rezilierea contractului de locațiune și restituirea încăperii.

În motivarea acțiunii, reclamantul a indicat că, la 14 noiembrie 2013, între Consiliul municipal Chișinău în calitate de locator și SRL ”Vector V-N”, a fost încheiat contractul de locațiune nr.3/13/006, potrivit căruia primul transmite în locațiune încăperea cu altă destinație decât cea locativă din str.31 august 1989, nr.63/A (parter), mun.Chișinău.

A menționat reclamantul că, pct.4.1 din contract prevede cuantumul chiriei anuale în sumă de 8455,15 de lei.

A indicat reclamantul că, potrivit prevederilor Legii bugetului de stat nr.72 din 12 aprilie 2015 și deciziei Consiliului mun. Chișinău nr.11/55 din 23 decembrie 2014, cuantumul chiriei anuale, începând cu data de 28 aprilie 2015, a fost stabilită în mărime de 18836,64 de lei, locatarul acceptând toate modificările operate prin acordul adițional din 05 mai 2015.

A notat reclamantul că, potrivit Legii bugetului de stat nr.279 din 16 decembrie 2016 și deciziei Consiliului mun. Chișinău nr.11/55 din 23 decembrie 2014,

cuantumul chiriei bunului închiriat, începând cu data de 01 ianuarie 2017 a fost stabilit în mărime de 19665,69 de lei.

A relevat reclamantul că, în conformitate cu registrul de expediere a scrisorilor, în adresa pârâtului a fost expediată scrisoarea nr.04-120/01 din 02 ianuarie 2017, prin care locatorul 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 acordul adițional referitor la modificările de rigoare în contractul de locațiune, vizând modificarea cuantumului chiriei în temeiul Legii bugetului de stat pentru anii 2015-2017 și deciziei Consiliului mun. Chișinău nr.11/55 din 23 decembrie 2014.

A notat reclamantul că, acordul respectiv nu a fost semnat de către pârât, din motiv că, ultimul nu este de acord cu modificările operate.

În continuare, cu trimitere la prevederile art.887 alin.(1) din Codul civil, a relevat reclamantul că, cuantumul chiriei poate fi modificat prin acordul părților, iar locatorul poate cere modificarea chiriei numai o dată în an și numai în cazul în care condițiile economice fac ca neajustarea să fie inechitabilă.

A susținut reclamantul că, dat fiind faptul că, încăperile cu altă destinație decât cea locativă de pe str.31 august 1989, nr.63/A (parter), mun. Chișinău constituie proprietate municipală, iar cuantumul minim al chiriei bunurilor proprietate publică au fost stabilite prin Legile bugetului de stat pentru anii 2015-2017, modificarea cuantumului chiriei ar fi fost inechitabilă și contrară prevederilor Legii bugetului de stat.

A mai indicat reclamantul că, potrivit pct.2.2.3 al contractului, locatarul este obligat să achite chiria în volumul, termenele și modul prevăzut de capitolul 4 al contractului.

Potrivit pct.4.3. al contractului, locatarul va achita plata de închiriere trimestrial cu anticipație cel târziu la prima zi a trimestrului.

A mai specificat reclamantul că, conform art.512 alin. (1) din Cod civil, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face, iar în baza art. 572 alin.(1) din Codul Civil, temeiul executării rezidă în existența unei obligații, alin.(2) stabilește că, obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

A susținut reclamantul că, conform calculului efectuat în baza Legii bugetului de stat pentru anii 2015-2017 și deciziei Consiliului mun. Chișinău nr.11/55 din 23 decembrie 2014, plata chiriei restante este de 27989,71 de lei.

A menționat reclamantul că, potrivit pct.3.1. al contractului, în cazul neachitării la timp a chiriei, se aplică o penalitate în mărime de 0,1% din suma restantă pentru fiecare zi întârziată și rezilierea contractului.

A afirmat reclamantul că, a întreprins măsuri de tranșare prealabilă a litigiului și a expediat reclamația nr.04-120/786 în adresa pârâtului, fapt confirmat prin avizul de recepție din 29 noiembrie 2016, iar în data de 31 iulie 2017 a fost expediată prin scrisoare recomandată reclamația nr.04-120/312 din 28 iulie 2017, însă până la înaintarea acțiunii în instanța de judecată pârâtul nu a îndeplinit nici una dintre solicitările locatorului.

A solicitat reclamantul încasarea din contul SRL "Vector V-N" în beneficiul Consiliului municipal Chișinău datoria rezultată din contractul de locațiune nr.3/13/006 din 14 noiembrie 2013, incluzând penalitățile, în mărime de 33111, 83 de lei, rezilierea contractului de locațiune și restituirea încăperii.

Prin hotărârea din 10 noiembrie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, acțiunea depusă de Consiliul municipal Chișinău, a fost admisă parțial. A fost încasat din contul SRL „Vector V-N” în beneficiul Consiliului mun. Chișinău datoria rezultată din contractul de locațiune nr.3/13/006 din 14 noiembrie 2013, incluzând penalități, în mărime de 33111,83 de lei. În rest, pretențiile reclamantului au fost respinse ca neîntemeiate. A fost încasat din contul SRL „Vector V-N” în beneficiul statului suma de 993,35 de lei cu titlu de taxă de stat.

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, la 04 decembrie 2020, Consiliul municipal Chișinău a declarat apel împotriva hotărârii din 10 noiembrie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, solicitând casarea parțială a hotărârii primei instanțe, în partea ce ține de respingerea pretenției de reziliere a contractului de locațiune cu emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

Prin decizia din 23 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău a fost respins apelul declarat de Consiliul municipal Chișinău și a fost menținută hotărârea primei instanțe.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a aplicat prevederile art.7 alin.(4), art.9, art.513 alin. (1), art.514, art.875 din Codul civil, (în redacția de până la 01 martie 2019), în coroborare cu dispozițiile art.572 alin. (1) și (2) din Codul civil, și a constatat că, SRL „Vector V-N” nu și-a onorat obligațiunile de achitare a plății pentru chirie în baza contractului de locațiune nr.3/13/006 din 14 noiembrie 2013.

A conchis instanța de apel că, potrivit calculului datoriei acumulate de către locatar la plata pentru locațiunea încăperilor nelocuibile din 24 iulie 2017, SRL „Vector V-N” urmează să achite în bugetul municipal suma de 27989,71 de lei (25134,07 de lei pentru perioada 02 septembrie 2015-31 decembrie 2016) + (2855,64 de lei pentru perioada 01 ianuarie 2017-22 februarie 2017)

Instanța de apel a notat că, potrivit pct.3.1.1. al contractului de locațiune, în cazul neachitării la timp a chiriei, se aplică penalitatea în mărime de 0,1% din suma restantă pentru fiecare zi întârziată și rezilierea contractului.

La caz, instanța de apel aplicând prevederile art.624 alin. (1), art.625 alin.(1), (2) din Codul civil (în redacția de până la 01 martie 2019), și raportate la prevederile contractului de locațiune semnat de părți, a menționat că, cerința Consiliul municipal Chișinău cu privire la încasarea din contul SRL „Vector V-N” a penalității în mărime de 2855,64 de lei este întemeiată.

Astfel, instanța de apel a conchis că, prima instanța în mod întemeiat a admis solicitarea apelantului cu privire la încasarea datoriei și a penalității.

Cu referire la cerința reclamantului privind rezilierea contractului, instanța de apel aplicând prevederile art.747, art.748 alin.(1) art.906 alin.(1), lit. c) din Codul civil (în redacția de până la 01 martie 2019), și circumstanțele cauzei, și a conchis că, intimatul a înregistrat datorii la plata chiriei pe o perioadă ce depășește 3 luni, respectiv reclamantul, în calitatea sa de locator, este în drept să declare pârâtului rezilierea unilaterală a contractului, prin înaintarea unei somații în acest sens. Mai

mul ca atât, pct.3.1.1. din contract prevede că neachitarea la timp sau cu întârziere a plății chiriei, are ca efect rezilierea contractului.

Instanța de apel a reținut că, în reclamația expedită de către reclamant la de 23 noiembrie 2016 cu nr.04-120/786 intimatului i s-a propus ca, în termen de 10 zile din momentul primirii reclamației, în mod benevol, să rezilieze contractul de locațiune. Contextul respectiv se va califica drept o somație de reziliere, urmând ca apelantul, într-un termen rezonabil să rezilieze contractul de locațiune în mod unilateral, fapt care nu se atestă în baza înscrisurilor prezentate de către partea apelantă în prezenta cauză.

La fel, instanța de apel a reținut faptul că, contractul de locațiune a fost încheiat în baza deciziei Consiliului mun. Chișinău nr.5/31-6 din 30 mai 2013, prin care s-a dispus darea în locațiune SRL „Vector V-N” a încăperii din str.31 august 1989, 63/A (parter), mun. Chișinău pe un termen de 3 (trei) ani. Din conținutul materialelor din dosar nu s-a stabilit prelungirea acestui termen, prin urmare contractul de locațiune a încetat să mai producă efecte și ca urmare a împlinirii termenului, iar cerința apelantului cu privire la eliberarea încăperii din str.31 august 1989, 63/A (parter), mun. Chișinău și restituirea acesteia proprietarului este una neîntemeiată.

Corespunzător, în circumstanțele expuse, instanța de apel a reținut ca fiind corectă concluzia primei instanțe privind respingerea pretențiilor apelantului cu privire la rezilierea contractului de locațiune, eliberarea și restituirea încăperii proprietarului.

La 30 septembrie 2021, Consiliul municipal Chișinău, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei din 23 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 10 noiembrie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, pe capătul de cerere privind respingerea neîntemeiată a pretenției de reziliere a contractului de locațiune cu eliberarea și restituirea încăperii proprietarului în baza actului de predare-primire, cu pronunțarea unei noi hotărâri privind admiterea integrală a acțiunii.

În motivarea recursului a indicat că, instanța de apel la emiterea deciziei a aplicat eronat normele de drept material.

În conformitate cu art. 434 din Codul 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. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Cu referire la termenul de depunere a recursului, instanța de recurs menționează că, instanța de apel a emis deciziei la 23 iunie 2021 și expedită participanților la proces prin intermediul oficiului poștal la 23 iulie 2021 (f.d.110), însă la materialele cauzei lipsesc înscrisuri care să probeze momentul recepționării acesteia de către recurent.

Astfel, având în vedere faptul că, recursul declarat de Consiliul municipal Chișinău împotriva deciziei din 23 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău a fost înregistrat la 30 septembrie 2021, în conformitate cu art. 434 din Codul de procedură civilă, acesta se consideră declarat în termen.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) 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. În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa 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 notificarea din 26 octombrie 2021, Curtea Supremă de Justiție, în conformitate cu art. 439 alin. (2) din Codul de procedură civilă, a expediat intimatului copia recursului și a înștiințat-o despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia.

Până la data stabilită pentru examinarea chestiunii privind admisibilitatea recursului declarat de Consiliul municipal Chișinău, în adresa Curții Supreme de Justiție nu a parvenit referința prin care SRL „Vector V-N” să-și expună poziția față de temeiurile recursului.

Examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Consiliul municipal Chișinău, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul este inadmisibil din considerentele ce urmează.

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.

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) 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.

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) din Codul de procedură civilă.

Prin urmare, argumentele recursului nu indică la încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, respectiv nu constituie 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.

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) din Codul de procedură civilă.

Astfel, în sensul dat, 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).

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ține să menționeze că potrivit jurisprudenței CEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Asito vs Republica Moldova, 10 iulie 2010, Meyer vs Germania, 22 martie 2016), însă motivele recursului, invocate în speță sunt similare celor invocate în cadrul judecării cauzei, care au fost apreciate corespunzător.

Astfel, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de Consiliul municipal Chișinău ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, 431 alin. (2), 433 lit. a) și 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:

Recursul declarat de Consiliul municipal Chișinău, se consideră inadmisibil.
Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru