

Dosarul nr. 2rac-220/21

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. C. Roșca)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. Iu. Cotruță, V. Mihaila, N. Budăi)

DECIZIE

08 decembrie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Svetlana Filincova
Ala Cobăneanu
Galina Stratulat
Iurie Bejenaru
Mariana Pitic

examinând recursul declarat de Consiliul municipal Chișinău,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău împotriva Societății pe Acțiuni „Moldtelecom” cu privire la rezilierea contractului de locațiune, obligarea eliberării spațiului, încasarea datoriei și a penalității,

împotriva deciziei din 10 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Consiliul municipal Chișinău și a fost menținută hotărârea din 08 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru,

constată:

La data de 21 septembrie 2018, Consiliul municipal Chișinău a depus cerere de chemare în judecată împotriva SA „Moldtelecom” cu privire la rezilierea contractului de locațiune, obligarea eliberării spațiului, încasarea datoriei și a penalității.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că la 05 aprilie 2012, în calitate de locator a încheiat cu SA „Moldtelecom” în calitate de locatar, contractul de locațiune nr. 2/12/007, prin care a transmis în locațiune un spațiu din sectorul Buiucani, str. București, casa 68, blocul lit. A (acoperiș).

A menționat că 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 termenele prevăzute de contract, plata nefiind achitată de la 27 iunie 2017. Totodată, pârâta este obligată conform pct.

4.3 al contractului de locațiune să achite plata chiriei trimestrial (anual) cu anticipație cel târziu la prima zi a trimestrului.

Reclamantul a susținut că, conform Registrului de expediere a scrisorilor, în adresa pârâtei au fost expediate scrisorile nr. 04-120/01 din 02 ianuarie 2017 și nr. 04-109/76 din 23 ianuarie 2018, prin care a fost informată despre modificările operate la cuantumul chiriei anuale și necesitatea de a se prezenta la Direcția Generală Economie, Reforme și Relații Patrimoniale pentru a semna acordurile adiționale de introducere a respectivelor modificări. Însă, aceste acorduri nu au fost semnate de către locatar, din motiv că ultimul nu era de acord cu mărirea cuantumului stabilită în conformitate cu Legea bugetului de stat (pentru anul 2017-2018) și a deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 11/55 din 23 decembrie 2014.

A afirmat că spațiul din sectorul Buiucani, str. București, casa 68, blocul lit. A (acoperiș), constituie proprietate municipală, iar, cuantumurile minime ale chiriei bunurilor proprietate publică au fost stabilite prin Legea bugetului de stat pentru anii 2017-2018.

A invocat că, contractul de locațiune este unul sinalagmatic și în calitate de locator și-a îndeplinit obligația de a transmite în locațiune bunul imobil, nu a întreprins acțiuni care ar fi împiedicat locatarul să folosească bunul conform destinației, însă, ultimul, la rândul său, este obligat la plata chiriei în termenul prevăzut de contract. Conform pct. 3.1.1 al contractului, 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.

Reclamantul a comunicat că, potrivit calculului efectuat în baza Legii bugetului de stat pentru anul 2017-2018 și a deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 11/55 din 23 decembrie 2014, plata de chirie restantă este de 10 591, 09 lei.

A notat că la 17 mai 2018, SA „Moldtelecom” a recepționat reclamația nr.04-120/341, fapt care se confirmă prin semnarea avizului de recepție, fiind informată despre faptul că în termen de 10 zile, în mod benevol, să accepte cuantumul chiriei anuale conform Legii bugetului de stat pentru anul 2017-2018 și a deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 11/55 din 23 decembrie 2014, să achite plata restantă pentru chirie în sumă de 10 591,09 lei și penalitatea în mărime de 1938,17 lei, cu rezilierea contractului de locațiune, eliberarea spațiului din sectorul Buiucani, str. București, casa 68, blocul lit. A (acoperiș) și restituirea acestora proprietarului în baza actului de predare-primire.

Consiliul municipal Chișinău a solicitat încasarea din contul SA „Moldtelecom” a datoriei în sumă de 10 591, 09 lei și a penalității în sumă de 1938,17 lei, în total 12 529,26 de lei, rezilierea contractului de locațiune, cu eliberarea spațiului din sectorul Buiucani, str. București, casa 68, blocul lit. A (acoperiș) și restituirea acestora proprietarului în baza actului de predare-primire.

Prin hotărârea din 08 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, acțiunea depusă de Consiliul municipal Chișinău a fost respinsă ca neîntemeiată.

La data de 18 august 2020, Consiliul municipal Chișinău a declarat apel împotriva hotărârii din 08 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, solicitând repunerea în termen, admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii instanței de fond și pronunțarea unei noi hotărâri, prin care acțiunea să fie admisă.

Prin încheierea din 22 septembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, a fost admisă cererea depusă de Consiliul municipal Chișinău cu privire la repunerea în termenul legal a apelului și a fost repus apelantul în termenul legal de declarare a apelului împotriva hotărârii din 08 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Prin decizia din 10 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de Consiliul municipal Chișinău și a fost menținută hotărârea din 08 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

La data de 30 iulie 2021, Consiliul municipal Chișinău a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu pronunțarea unei noi hotărâri, prin care acțiunea să fie admisă.

În motivarea recursului, recurentul a reiterat circumstanțele de fapt și de drept indicate în cererea de chemare în judecată.

A invocat că, contractul de locațiune este unul sinalagmatic și în calitate de locator și-a îndeplinit obligația de a transmite în locațiune bunul imobil, nu a întreprins acțiuni care ar fi împiedicat locatarul să folosească bunul conform destinației, însă, intimata, la rândul său, este obligată la plata chiriei în termenul prevăzut de contract. Astfel, potrivit calculului efectuat în baza Legii bugetului de stat pentru anul 2017-2018 și a deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 11/55 din 23 decembrie 2014, plata de chirie restantă este de 10 591, 09 lei.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la data de 10 iunie 2021.

Materialele cauzei atestă că decizia motivată a instanței de apel a fost expediată la adresa electronică a Consiliului municipal Chișinău la data de 13 iulie 2021, recurentul confirmând recepționarea actului judecătoresc (f.d. 172, 174).

Astfel, recursul declarat la 30 iulie 2021, este în termen.

La 09 august 2021, copia recursului a fost expediată în adresa intimatei SA „Moldtelecom”, cu înștiințarea despre depunerea referinței (f.d. 184).

Prin referința depusă la 09 septembrie 2021, SA „Moldtelecom” a solicitat de a considera recursul declarat de Consiliul municipal Chișinău, ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) Codul de procedură civilă, completul din 3 judecători prin încheierea din 10 noiembrie 2021 a considerat recursul admisibil și a dispus examinarea fondului de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 444 din Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recursul declarat și obiecțiile expuse în referință, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi respins, cu menținerea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) din Codul de procedură civilă, instanța de recurs, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și, după caz, hotărârea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Din suportul probator prezent la materialele cauzei rezultă că la 05 aprilie 2012 Consiliul municipal Chișinău, în calitate de locator a încheiat cu SA „Moldtelecom”, în calitate de locatar, contractul de locațiune nr. 2/12/007, prin care, în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 1/26-4 din 25 ianuarie 2012, a transmis în locațiune spațiul din sectorul Buiucani, str. București, casa 68, blocul lit. A (acoperiș), pentru amplasarea unei stații de telefonie mobilă 3G (f.d. 16-18).

Conform pct. 4.1-4.4 din contract, în conformitate cu Legea bugetului de stat nr. 52 din 31 martie 2011 și nr. 282 din 27 decembrie 2011, cuantumul chiriei anuale se stabilește în sumă de 13 590,5 lei din data de 01 iunie 2011 și în sumă de 14 531 lei din 01 ianuarie 2012. În contul chiriei pentru perioada 01 iunie 2011 – 30 iunie 2012, locatarul a depus suma de 15 213,73 de lei. Locatarul va achita plata de închiriere trimestrial (anual) cu anticipație cel târziu la prima zi a trimestrului, anului. Cuantumul chiriei poate fi modificat prin acordul comun al părților în conformitate cu legislația în vigoare.

Potrivit pct. 3.1.1, 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.

Termenul de valabilitate al contractului a fost stabilit de părți în pct. 6 de la 05 aprilie 2012 până la 04 aprilie 2015.

În pct. 7.1 din contractul de locațiune părțile au convenit că, clauzele contractului se pot modifica în baza înțelegerii între părți.

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată, Consiliul municipal Chișinău a solicitat încasarea din contul SA „Moldtelecom” a datoriei în sumă de 10 591,09 lei și a penalității în sumă de 1938,17 lei, în total 12 529,26 de lei, rezilierea contractului de locațiune, cu eliberarea spațiului din sectorul Buiucani, str. București, casa 68, blocul lit. A (acoperiș) și restituirea acestora proprietarului în baza actului de predare-primire.

Prima instanță, fiind investită cu examinarea prezentei cauze, a ajuns la concluzia netemeinicii acțiunii, respingând-o integral.

Instanța de apel, fiind investită cu judecarea apelului declarat de Consiliul municipal Chișinău, a ajuns la concluzia netemeinicii acestuia și a menținut hotărârea primei instanțe.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, analizând materialele anexate la dosar, în coraport cu legislația în vigoare ce

guvernează raportul litigios, constată că soluția instanțelor ierarhic inferioare este corectă.

Conform art. 512 din Codul civil (redacția până la 01 martie 2019), în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute.

Conform art. 514 din Codul civil (redacția până la 01 martie 2019), obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Potrivit art. 572 alin. (2) din Codul civil (redacția până la 01 martie 2019), obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Art. 875 din Codul civil (redacția până la 01 martie 2019), prin contractul de locațiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

Materialele cauzei atestă că la 04 ianuarie 2017, a fost emis acordul adițional de introducere a unor modificări în contractul de locațiune nr. 2/12/007 din 05 aprilie 2012, prin care în conformitate cu Legea bugetului de stat pe anul 2017 nr. 279 din 16 decembrie 2016 și decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 11/55 din 23 decembrie 2014, s-a stabilit cuantumul chiriei anuale începând cu data de 01 ianuarie 2017, în sumă de 12 065,24 lei. Astfel, în contul chiriei pentru perioada 01 ianuarie 2017 – 01 martie 2017, locatarul urma să depună 2 974, 99 lei (f.d. 9).

Acordul adițional a fost semnat unilateral de către locator, în persoana lui Nistor Grozavu, nefiind semnat de către locatar.

Prin scrisoarea nr. 04-120/01 din 02 ianuarie 2017, Primăria mun. Chișinău a informat SA „Moldtelecom” despre necesitatea de a se prezenta în termen de 3 luni din data primirii pentru a semna Acordul adițional de introducere a unor modificări în contractul de locațiune (f.d. 10).

La 06 februarie 2018 a fost emis acordul adițional de introducere a unor modificări în contractul de locațiune nr. 2/12/007 din 05 aprilie 2012, prin care în conformitate cu Legea bugetului de stat pe anul 2018 nr. 279 din 16 decembrie 2016 și Decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 11/55 din 23 decembrie 2014, cuantumul chiriei anuale începând cu data de 01 ianuarie 2018 a fost stabilit în sumă de 12 585,10 lei. În contul chiriei pentru perioada 01 ianuarie 2018 – 01 aprilie 2018, locatarul urma să depună 3 137, 65 lei (f.d. 13).

Acest acord adițional la fel a fost semnat unilateral de către locator, în persoana lui Nistor Grozavu, nefiind semnat de către locatar.

Potrivit extrasului din Registrul de expediere a scrisorilor simple început la 02 ianuarie 2018, la 19 februarie 2018 scrisoarea cu nr. 04-109/76 a fost expedită intimătei SA „Moldtelecom” (f.d. 12).

La 14 mai 2018, Primăria mun. Chișinău a expediat în adresa SA „Moldtelecom” reclamația nr. 04-120/341, prin care a solicitat ultimei să accepte în mod benevol cuantumul chiriei anuale calculat conform Legii bugetului de stat pentru anul 2017 nr. 279 din 16 decembrie 2016 și decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 11/55 din 23 decembrie 2014, care constituie 12 065,24 lei și cuantumul chiriei anuale calculat conform Legii bugetului de stat pentru anul 2018 nr. 279 din 16 decembrie 2016 și decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 11/55 din 23 decembrie 2014, care constituie 12 585,10 lei, să achite plata de chirie restantă în sumă de 10 591,09 lei și penalitatea în mărime de 1 938,17 lei, să rezilieze contractul de locațiune, să elibereze spațiul ocupat și să îl înapoieze proprietarului în baza actului de primire-predare (f.d. 6).

Reclamația fost recepționată de SA „Moldtelecom” la 17 mai 2018, fapt confirmat prin avizul de recepție al corespondenței (f.d. 5).

Prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 6/26 din 04 octombrie 2018, s-a decis că gestionarii ce administrează proprietăți publice municipale, inclusiv infrastructura fizică, se obligă să negocieze cu bună-credință cu furnizorii de rețele publice de comunicații electronice contracte de acces pe proprietăți și/sau de utilizare partajată a infrastructurii fizice pe care le dețin sau le administrează; la încheierea contractelor de acces gestionarii imobilelor urmează a se conduce de prevederile Legii privind accesul pe proprietăți și utilizarea partajată a infrastructurii asociate rețelilor publice de comunicații electronice nr. 28 din 10 martie 2016 (f.d. 58-61).

Totodată, se reține că la 06 februarie 2017 SA „Moldtelecom” a expediat în adresa Consiliului mun. Chișinău scrisoarea nr. 01-06-07/1551, prin care a solicitat încheierea contractului de acces pe proprietatea publică, care va înlocui contractul de locațiune care și-a încetat efectul juridic începând cu 01 ianuarie 2017, ca urmare a adoptării Legii privind accesul pe proprietăți și utilizarea partajată a infrastructurii asociate rețelilor publice de comunicații electronice nr. 28 din 10 martie 2016, în vigoare din 15 aprilie 2016 (f.d. 36).

Prin scrisoarea din 07 august 2018, Agenția Națională pentru Reglementare în Comunicații Electronice și Tehnologia Informației a Republicii Moldova a informat Direcția Generală Economie, Reforme și Relații Patrimoniale a Primăriei mun. Chișinău despre obligația autorității publice locale de a încheia contracte de acces pe proprietăți și/sau de utilizare partajată a infrastructurii fizice în condițiile Legii nr. 28 din 10 martie 2016.

Astfel, la 19 februarie 2019 între Direcția Cultură a Primăriei mun. Chișinău și SA „Moldtelecom” a fost încheiat contractul de acces pe proprietatea publică și/sau de utilizare partajată a infrastructurii fizice nr.1, prin care s-a acordat dreptul la acces asupra suprafeței de 10, 0 m² pe acoperișul din str. București, nr. 68, mun. Chișinău, începând cu 05 octombrie 2018 (f.d. 52-57).

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că la 15 aprilie 2016, urmare a publicării în Monitorul oficial nr.100-105/194, a intrat în vigoare Legea privind accesul pe proprietăți și utilizarea partajată a

infrastructurii asociate rețelelor publice de comunicații electronice nr. 28 din 10 martie 2016.

Conform art. 2 alin. (1) din Legea nr. 28 din 10 martie 2016, în sensul prezentei legi, accesul pe proprietăți este definit ca fiind accesul pe, deasupra, în ori sub terenuri, inclusiv terenuri agricole, păduri, ape, clădiri sau alte imobile și structuri constructive aflate în proprietate publică ori privată în scopul folosirii acestora pentru construirea (instalarea), întreținerea, demontarea, înlocuirea, transferul sau retehnologizarea rețelelor publice de comunicații electronice ori a elementelor de infrastructură necesare susținerii acestora.

În conformitate cu art. 38 din Legea menționată, titularii dreptului de administrare sau concesiunii, sau locatarii ori titularii unui alt drept de folosință asupra unor imobile proprietate publică în care au fost realizate lucrări de acces ori la care s-a solicitat accesul în vederea realizării unor astfel de lucrări (inclusiv utilizarea partajată a infrastructurii fizice) până la data intrării în vigoare a prezentei legi au obligația de a publica condițiile în care se realizează dreptul de acces și/sau de utilizare partajată, după caz, în termen de 60 de zile calendaristice de la data intrării în vigoare a prezentei legi.

Potrivit art. 41 din Legea menționată, la expirarea termenului prevăzut la art. 38 alin. (1) se abrogă orice alte acte normative sau administrative prin care se instituie obligația titularilor dreptului de acces pe proprietatea publică a statului și a unităților administrativ-teritoriale și/sau de utilizare partajată a infrastructurii fizice aflate în proprietate publică de a plăti taxe, tarife ori impozite și orice alte plăți sau contribuții pentru drepturi similare dreptului de acces și/sau de utilizare partajată altfel decât în baza unui contract de acces pe proprietăți și/sau de utilizare partajată a infrastructurii fizice, după caz, încheiat în condițiile prezentei legi.

Reieșind din circumstanțele enunțate și normele de drept citate, instanța de recurs constată că la momentul emiterii acordurilor adiționale la contractul de locațiune nr. 2/12/007 din 05 aprilie 2012, invocate de către recurent în susținerea pretențiilor sale, erau aplicabile prevederile Legii nr. 28 din 10 martie 2016, care priva SA „Moldtelecom” de obligația de achitare a plății chiriei în temeiul contractului menționat. Or, la expirarea termenului de 60 zile de la data intrării în vigoare a Legii, au fost abrogate actele normative/administrative privind plățile, taxele, tarifele etc., pentru drepturile similare de acces.

Prin urmare, având în vedere că în speță nu s-a dovedit dreptul Consiliului municipal Chișinău de a percepe încasarea plăților pentru locațiunea spațiului din sectorul Buiucani, str. București, casa 68, blocul lit. A, acoperiș, pentru perioada 27 iunie 2017 – 07 mai 2018, instanțele ierarhic inferioare just au ajuns la concluzia de respinge acțiunea înaintată de Consiliul municipal Chișinău.

Mai mult ca atât, în contractul de locațiune nr. 2/12/007 din 05 aprilie 2012, părțile au convenit că clauzele contractului se pot modifica în baza înțelegerii între părți, pe când acordurile adiționale au fost emise unilateral de către recurent și nu au fost

semnate de SA „Moldtelecom”, respectiv, ultimei nu-i poate fi imputată neexecutarea obligațiilor de plată față de Consiliul municipal Chișinău.

În circumstanțele expuse, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că instanțele ierarhic inferioare întemeiat au conchis asupra respingerii acțiunii ca fiind neîntemeiată.

Din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și a menține decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție decide:

Se respinge recursul declarat de Consiliul municipal Chișinău.

Se menține decizia din 10 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 08 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău împotriva Societății pe Acțiuni „Moldtelecom” cu privire la rezilierea contractului de locațiune, obligarea eliberării spațiului, încasarea datoriei și a penalității.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Svetlana Filincova

judecătorii

Ala Cobăneanu

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru

Mariana Pitic