

Dosarul nr. 2rac-8/2022
2-18037959-01-2rac-13012022

Prima instanță: Judecătoria Bălți, sediul Central (A. Donos)
Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți (Iu. Grosu, A. Garbuz, A. Ciobanu)

ÎNCHEIERE

20 aprilie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecători

Dumitru Mardari
Mariana Pitic
Victor Burduh

examinând admisibilitatea recursului declarat de Consiliul mun. Bălți și
Primăria mun. Bălți,

în cauza civilă, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de
Instituția de Învățământ Privat Liceul „Elitex” împotriva Consiliului mun. Bălți și
Primăria mun. Bălți, intervenient accesoriu Întreprinderea Municipală „Termogaz-
Bălți” cu privire la constatarea existenței obstacolelor în folosirea încăperilor,
recunoașterea ilegală a debranșării/deconectării încăperilor de la energia termică,
obligarea înlăturării obstacolelor în posesia și folosința încăperilor,

împotriva deciziei din 16 septembrie 2021 a Curții de Apel Bălți,

c o n s t a t ă :

La 31 octombrie 2018, ÎP Liceul „Elitex” a depus cerere de chemare în
judecată, ulterior concretizată, împotriva Consiliului mun. Bălți și Primăriei mun.
Bălți, intervenient accesoriu ÎM „Termogaz-Bălți” cu privire la constatarea
existenței obstacolelor în folosirea încăperilor, recunoașterea ilegală
debranșării/deconectării încăperilor de la energia termică, obligarea înlăturării
obstacolelor în folosirea și posesia încăperilor.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, la 18 noiembrie 2005, a
încheiat cu Primăria mun. Bălți contractul de locațiune nr.19 a încăperilor
grădiniței de copii nr. 46 din str. xxxxx. În pct. 1.3 din contractul de locațiune s-a
stabilit termenul contractului până la data de 01 martie 2013. Încheierea
contractului de locațiune a fost precedată de decizia Consiliului mun. Bălți nr. 8/39
din 27 octombrie 2005.

Potrivit pct. 3.3 lit. i) din contract, locatarul este obligat să informeze
locatorul cu două luni până la expirarea termenului contractului de chirie despre
intenția de prelungire a contractului. ÎP Liceul „Elitex” a precizat că închiriaza
încăperile de pe str. xxxx din data de 01 august 2001.

A menționat că, expirarea termenului contractului poate servi ca temei de încetare a locațiunii dacă părțile au convenit astfel, dacă nu au parvenit modificări și dacă bunul închiriat a fost restituit locatorului. Încetarea locațiunii din acest temei poate avea loc și în cazul când niciuna din părți nu a declarat un preaviz părții opuse despre intențiile sale de a continua raporturile contractuale și dacă prin tăcere, prelungirea folosirii bunului după expirarea termenului nu a avut loc. Însă, în unele cazuri, data prestabilită despre expirarea termenului contractului nu este pe deplin suficientă pentru a se îndeplini încetarea locațiunii. Aceasta trebuie să fie urmată de anumite acțiuni din partea locatorului și a locatarului pentru a produce încetarea locațiunii, adică transmiterea bunului și încetarea posesiei de către locatar. În caz contrar, posesia și folosirea de mai departe a bunului cu încasarea plății pentru chirie va duce la o reînnoire a locațiunii.

Totodată, a reiterat că încetarea locațiunii la expirarea termenului contractului este condiționată și depinde de voința părților de a înceta sau prelungi relațiile contractate. Dacă ambele părți contractante se comportă la fel ca și până la expirarea termenului contractului, locatorul primește în continuare plata pentru chirie și asigură locatarului folosința și posesia bunului, iar cel din urmă achită regulat chiria și deține în continuare bunul în folosință, contractul se consideră încheiat pe o nouă perioadă nedeterminată, chiar dacă părțile nu au semnat niciun acord în acest sens. În cazul în care locatarul folosește în continuare și fără întrerupere bunul închiriat și achită chiria, iar locatorul nu este împotriva, contractul de locațiune se consideră prelungit sau înnoit prin relocațiune tacită, chiar dacă părțile nu au consemnat această prelungire în mod expres.

Însă, relocațiunea tacită nu se realizează în situațiile în care, până la expirarea termenului contractului, locatorul Primăria mun. Bălți ar fi înștiințat chiriașul despre dorința de încetare a contractului la termenul convenit anterior și despre dorința de a nu mai prelungi relațiile contractuale, astfel manifestându-și voința de a nu reînnoi contractul, chiar dacă locatarul a continuat să folosească bunul și după expirarea termenului. Or, relocațiunea tacită nu va avea loc în cazul în care bunul ar fi fost predat de IÎP Liceul „Elitex” către Primăria mun. Bălți, acțiune ce ar fi semnat un act de încetare a locațiunii.

Reclamantul a declarat că condițiile contractului de locațiune formulate inițial vor sta la bază și în cazul relocațiunii tacite, iar termenul nou al contractului va fi considerat pe o perioadă nedeterminată, însă nu mai mare de termenul legal permis potrivit art. 877 din Codul civil. Efectele relocațiunii se răsfrâng doar asupra termenului contractului încheiat anterior, iar condițiile contractuale anterioare rămân aceleași.

A susținut că, la 10 octombrie 2016, Primăria mun. Bălți a emis Dispoziția nr. 475 privind instituirea comisiei pentru asigurarea restituirii imobilului proprietate municipală din str. xxxxxx, transmis în locațiune IÎP Liceul „Elitex” în legătură cu expirarea termenului.

A declarat că, în urma emiterii acestei dispoziții s-a efectuat o vizită a comisiei la sediul instituției. Astfel, începând cu 13 octombrie 2016 instituția este împiedicată în posesia și folosința bunurilor de către Primăria mun. Bălți, care de fapt blochează prin toate mijloacele posibile activitatea instituției de învățământ.

Anterior, la 10 octombrie 2016, IÎP Liceul „Elitex” a fost debransat de la energia termică la indicația Primăriei mun. Bălți.

Prin răspunsul Primăriei mun. Bălți din 20 octombrie 2016 a fost informat că conectarea la energia termică va putea fi discutată numai după achitarea datoriei în mărime de 328 023 de lei, însă necătând la aceasta, la finele anului 2016 au fost conectați la energia termică.

Reclamantul a menționat că, prin scrisorile din 23 noiembrie 2016 și 23 februarie 2017 Primăria mun. Bălți a cerut eliberarea încăperilor închiriate până la data de 09 martie 2017. Ulterior, la data de 22 martie 2018 s-a dispus și închiderea accesului către încăperile închiriate din str. xxxx, manifestată prin sudarea porților din metal. Acțiunile descrise confirmă scopul de blocare a ÎÎP Liceul „Elitex”. Astfel, s-a obținut lipsirea de posesie și folosință a bunurilor închiriate începând cu 22 martie 2018.

A relatat că, la 31 iulie 2018, viceprimarul mun. Bălți - Lilia Sava, însoțită de un grup de persoane, s-a prezentat la sediul instituției pentru a realiza evacuarea forțată din încăperile deținute în locațiune, blocând astfel activitatea instituției de învățământ.

În continuare, la 29 octombrie 2018, ÎÎP Liceul „Elitex” repetat a fost debransat de la energia termică, instituția de învățământ fiind lăsată fără încălzire termică în perioada de iarnă, situație similară care a avut loc și în anul 2016.

ÎM „Termogaz-Bălți” este agent economic care furnizează în raza mun. Bălți energie termică și deține o poziție dominantă pe piață, iar consumatorul ÎÎP Liceul „Elitex” este lipsit de alternativă în ceea ce privește contractarea serviciilor publice cu un alt agent economic. ÎM „Termogaz-Bălți” se află în nemijlocita apropiere cu ÎÎP Liceul „Elitex” și acest fapt denotă existența posibilităților tehnice de livrare către consumator a energiei termice. Lipsa raporturilor contractuale directe cu ÎM „Termogaz-Bălți” dezavantajează vădit activitatea de instruire a copiilor de către ÎÎP Liceul „Elitex”.

ÎÎP Liceul „Elitex” a susținut că în prezent nu datorează careva sume ÎM „Termogaz-Bălți” or, legea acordă dreptul acestuia de a refuza încheierea contractului de furnizare a energiei termice în cazul existenței unei astfel de condiții. Drepturile și interesele instituției sunt protejate și prin Legea cu privire la protecția consumatorului.

Consideră că împrejurările descrise certifică că Primăria mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți intervin cu acțiuni concrete în vederea blocării activității instituției, împiedică posesia și folosința bunurilor închiriate, acțiuni care vin în contradicție cu dispozițiile art. art. 307, 308 din Codul civil.

A solicitat constatarea existenței obstacolelor în posesia și folosința încăperilor cu suprafața de 576 m.p. din cadrul grădiniței de copii nr. 46 din str. xxxx, recunoașterea ilegalității debransării/deconectării încăperilor din str. xxxxx, de la energia termică de către Primăria mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți, obligarea Primăriei mun. Bălți și Consiliului mun. Bălți să nu împiedice ÎÎP „Elitex” în posesia și folosința încăperilor și să furnizeze instituției energie termică, cu conexiunea/conectarea la sistemele comunale de energie termică a încăperilor pe adresa xxxx, cu suprafața de 576 m.p., conform contractului de locațiune nr. 19 din 18 noiembrie 2005.

Prin hotărârea din 06 decembrie 2019 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, acțiunea a fost admisă și s-a constatat existența obstacolelor ÎÎP Liceul „Elitex” în

posesia și folosința încăperilor cu suprafața de 576 m.p. din cadrul grădiniței de copii nr. 46 din str. xxxxxxxx

S-a recunoscut ilegală debransarea/deconectarea de la energia termică a încăperilor cu suprafața de xxx m.p. din xxxxxxx, aflate în posesia ÎP Liceul „Elitex”, s-a obligat Primăria și Consiliul mun. Bălți să nu creeze obstacole ÎP Liceul „Elitex” în posesia și folosința încăperilor cu suprafața de xx m.p. din str. xxxx

La 26 decembrie 2019, Primăria mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți au declarat apel împotriva hotărârii din 06 decembrie 2019 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, solicitând casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei hotărâri noi, prin care acțiunea să fie respinsă integral.

Prin decizia din 15 octombrie 2020 a Curții de Apel Bălți, a fost respins apelul declarat de Primăria mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți și a fost menținută hotărârea din 06 decembrie 2019 a Judecătoriei Bălți, sediul Central.

Prin încheierea din 26 mai 2021 a Curții Supreme de Justiție, a fost declarat inadmisibil recursul depus de Consiliul mun. Bălți și Primăria mun. Bălți împotriva deciziei din 15 octombrie 2020 a Curții de Apel Bălți (f.d. 77-84, vol. IV).

La 06 noiembrie 2020, Instituția de Învățământ Privat Liceul „Elitex” a depus la Judecătoria Bălți, sediul Central cerere cu privire la emiterea hotărârii suplimentare (f.d. 1-3, vol. IV).

În motivarea cererii a indicat că, instanța de fond a omis să se expună în partea dispozitivă asupra tuturor cerințelor formulate or, fiind dispusă admiterea integrală a cererii de chemare în judecată urma a fi admise cerințele din cererea de concretizare a acțiunii, fiind admisă o greșeală.

Potrivit cererii de concretizare, reclamantul a solicitat obligarea Primăriei Bălți, Consiliul mun. Bălți să nu împiedice ÎP „Elitex” în posesia și folosința încăperilor și să furnizeze ÎP „Elitex” energie termică cu conexiunea/conectarea la sistemele comunale de energie termică a încăperilor pe adresa xxxx, cu suprafața de xxx m.p., conform contractului de locațiune din 18.11.2005 nr.19. Însă, prin hotărârile judecătorești se constată că instanțele au admis doar parțial cerințele din acțiune și anume s-a obligat Primăria și Consiliul mun. Bălți să nu creeze obstacole Instituției de Învățământ Privat Liceul „Elitex” în posesia și folosința încăperilor cu suprafața de xxx m.p., din str. xxxxxx și nu s-a expus în partea furnizării ÎP „Elitex” a energiei termice cu conexiunea/conectarea la sistemele comunale de energie termică a încăperilor pe adresa mun. xxx, cu suprafața de xxxxx m.p.

Astfel, a solicitat emiterea unei hotărâri suplimentare în partea admiterii pretenției de obligare a Consiliului mun. Bălți și Primăriei mun. Bălți să furnizeze ÎP „Elitex” energie termică cu conexiunea/conectarea la sistemele comunale de energie termică a încăperilor pe adresa mun. xxxxx (f.d. 1-3, vol. IV).

Prin hotărârea suplimentară din 02 februarie 2021 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, a fost obligată Primăria și Consiliul mun. Bălți să furnizeze Instituției de Învățământ Privat Liceul „Elitex” energie termică cu conexiunea/conectarea la sistemele comunale de energie termică a încăperilor pe adresa mun. xxxxx, cu suprafața de xxxx m.p. (f.d. 27-28 verso, vol. IV).

La 01 martie 2021, Primăria mun. Bălți și Consiliul mun. Bălți au contestat hotărârea suplimentară solicitând casarea integrală cu emiterea unei hotărâri noi prin care cerințele Instituției de Învățământ Privat Liceul „Elitex” să fie respinse.

Prin decizia din 16 septembrie 2021 a Curții de Apel Bălți, a fost respins apelul declarat de Consiliul mun. Bălți și Primăria mun. Bălți, cu menținerea hotărârii suplimentare din 02 februarie 2021 a Judecătoriei Bălți, sediul Central (f.d. 104-107, vol. IV).

La 16 decembrie 2021 (prin intermediul oficiului poștal), Consiliul mun. Bălți și Primăria mun. Bălți au declarat recurs împotriva deciziei din 16 septembrie 2021 a Curții de Apel Bălți, solicitând casarea deciziei contestate cu adoptarea unei decizii noi privind respingerea cererii de emitere a hotărârii suplimentare (f.d. 110-113, vol. IV).

În motivarea cererii au indicat că, reclamantul a depus cerere privind emiterea unei hotărâri suplimentare, însă nu a contestat cu apel hotărârea din 06 decembrie 2019, fapt care confirmă că era de acord cu hotărârea adoptată inițial.

Totodată, a notat că pe parcursul examinării cauzei reclamantul și-a concretizat pretențiile din acțiune, astfel emițând hotărârea suplimentară instanța și-a depășit atribuțiile sale, adăugând o cerință suplimentară care nu a fost formulată de către reclamant.

În opinia recurenților, instanțele ierarhic inferioare au interpretat eronat și au aplicat analogia legii sau analogia dreptului or, în conformitate cu art. 250 alin. (1) din Codul de procedură civilă, hotărârea suplimentară se va emite în cazul în care instanța nu s-a pronunțat asupra unei pretenții formulate de către părți sau de către intervenientul principal.

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.

Decizia din 16 septembrie 2021 a Curții de Apel Bălți a fost expediată părților la 21 octombrie 2021 (f.d. 108, vol. IV), însă confirmarea recepționării de către recurenți nu este anexată la materialele cauzei. Astfel, recursul depus la 16 decembrie 2021 este în termen.

În conformitate cu art. din 439 alin. (2) și (3) din Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copieii 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).

La 13 ianuarie 2022, Curtea Supremă de Justiție a comunicat intimaților recursul, informând despre necesitatea depunerii referinței în termen de o lună de la data primirii scrisorii (f.d. 122, vol. IV).

La 28 ianuarie 2022 (prin intermediul poștei electronice), Instituția de Învățământ Privat Liceul „Elitex” a depus referință pe marginea recursului, solicitând respingerea acestuia ca fiind inadmisibil și menținerea deciziei instanței de apel (f.d. 129-132, vol. IV).

Examinând temeiurile recursului, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține următoarele.

Temeiurile de declarare a recursului sunt prevăzute la 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).

Astfel, instanța de recurs reține că examinarea chestiunii privind admisibilitatea recursului presupune verificarea conformității temeiurilor invocate în cererea de recurs cu temeiurile prevăzute la art. 432 din Codul de procedură civilă.

La caz, Colegiul constată că argumentele invocate în cererea de recurs nu se încadrează în limitele stabilite de norma indicată, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei contestate or, motivele recursului sunt similare celor invocate în cadrul judecării cauzei, asupra căror instanța de apel s-a pronunțat.

Dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel, nu constituie temei de casare a deciziei contestate or, recursul exercitat conform Secțiunii a II-a din Capitolul XXXVIII Codul de procedură civilă, are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Totodată, Colegiul reține că, potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII Codul de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanța 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) din Codul de procedură civilă, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural, și anume, dacă se invocă că instanța judecătorească a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 Codul de procedură civilă, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Din recursul declarat nu rezultă că instanța a apreciat arbitrar probele.

În acest sens CtEDO în jurisprudența sa constantă statuează că, dreptul de acces la instanța de judecată nu este absolut. Există limitări implicit admise [cauza Golder împotriva Regatului Unit, pct. 38; Stanev împotriva Bulgariei (MC), pct. 230]. Acesta este în special cazul condițiilor de admisibilitate a unui recurs, întrucât prin însăși natura sa necesită o reglementare din partea statului, care se bucură în această privință de o anumită marjă de apreciere (Luordo împotriva Italiei, pct. 85). Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (Levages Prestations Services împotriva Franței, pct. 45).

Curtea a mai reiterat că, modul de aplicare a articolului 6 CEDO procedurilor în fața instanțelor ierarhic superioare depinde de caracteristicile speciale ale procedurilor respective; trebuie ținut cont de totalitatea procedurilor în sistemul de drept național și de rolul instanțelor ierarhic superioare în acest sistem. (a se vedea Botten împotriva Norvegiei, hotărâre din 19 februarie 1996, Reports 1996-I, p. 141, § 39).

La fel, conform jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, procedurile cu privire la admisibilitatea căii de atac și procedurile care implică doar chestiuni de drept, și nu chestiuni de fapt, pot fi conforme cu cerințele

articolului 6 § 1 (Helmerts împotriva Suediei 9 octombrie 1991, § 31, Seria A, nr. 212-A).

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.

Având în vedere cele expuse, Colegiul consideră că recursul declarat de Consiliul mun. Bălți și Primăria mun. Bălți nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă și, drept urmare, este inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 270, 433 lit. a), 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 înaintat de Consiliul mun. Bălți și Primăria mun. Bălți.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Dumitru Mardari

judecători

Mariana Pitic

Victor Burduh