

Dosarul nr. 2rac-99/2022
2-19105869-01-2ra-10052022

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (Gh. Stratulat)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (A. Pahopol, O. Cojocaru, R. Pulbere)

Î N C H E I E R E

28 septembrie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecători

Dumitru Mardari
Maria Ghervas
Victor Burduh

examinând admisibilitatea recursului declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Unident-AS”, reprezentată de avocatul Kușnir Mariana,

în cauza civilă, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Unident-AS” privind acceptarea cuantumului chiriei, încasarea plății, penalității, rezilierea contractului și eliberarea încăperilor,

împotriva deciziei din 16 noiembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 19 iunie 2019, Consiliul mun. Chișinău a înaintat cerere de chemare în judecata, concretizată ulterior, împotriva SRL „Unident-AS” privind acceptarea cuantumului chiriei, încasarea plății de chirie restante, încasarea penalității, rezilierea contractului și eliberarea încăperilor.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, la 04 februarie 1999, între Consiliul mun. Chișinău în calitate de locator și SRL „Unident-AS” în calitate de locatar a fost semnat contractul de locațiune nr. 3/99/007, obiectul căruia a constituit încăperile cu altă destinație decât cea locativă amplasate în mun. xxxx, str. xxx, lit. „x”, încăperi ce reprezintă subsol cu geamuri. Conform pct. 4.1 din contractul de locațiune, cuantumului chiriei anuale a fost stabilit în sumă de 22 449,73 de lei, calculat conform Legii bugetului de stat pentru anul 2014.

Reclamantul a menționat că în conformitate cu prevederile Legii bugetului de stat nr. 72 din 12 aprilie 2015, nr. 154 din 01 iulie 2016, nr. 279 din 16 decembrie 2016, nr. 289 din 15 decembrie 2017, nr. 303 din 30 noiembrie 2018 și decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 11/55 din 23 decembrie 2014, a fost majorat coeficientul pentru plata chiriei începând cu 01 ianuarie 2017, 01 ianuarie 2018, 01 ianuarie 2019. Recalcularea avansului achitat anterior de locatar acoperea chiria conform noilor acorduri adiționale doar până la data de 25 aprilie 2016.

Reclamantul a invocat că, în legătură cu majorarea coeficientului plății chiriei

în adresa pârâtului au fost expediate înștiințări prin care a fost invitat pentru a semna acordurile adiționale de introducere a unor modificări la contractul de locațiune, în partea ce ține de cuantumul chiriei.

Conform calculului efectuat în baza Legii bugetului de stat pentru anii 2015-2019, pârâtul a înregistrat o datorie în sumă totală de 422 540 de lei pentru perioada 26 aprilie 2016 - 18 mai 2020, iar potrivit pct. 3.1.1 din contractul de locațiune nr. 3/99/007, pentru neachitarea la timp a chiriei locatarului se aplică o penalitate de întârziere în mărime de 0,1 % din suma restantă pentru fiecare zi de întârziere, ceea ce constituie suma de 77 324,82 de lei, pentru 183 zile.

Reclamantul a solicitat încasarea datoriei în sumă totală de 422 540 de lei pentru perioada 26 aprilie 2016 - 18 mai 2020 și a penalității de întârziere în mărime de 0,1 % din suma restantă pentru fiecare zi de întârziere, ceea ce constituie 77 324,82 de lei, pentru 183 zile.

Prin hotărârea din 21 aprilie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, a fost admisă parțial acțiunea.

S-a încasat de la SRL „Unident-AS” în beneficiul Consiliului mun. Chișinău plata pentru chirie în sumă de 422 540 de lei, penalitatea în sumă de 77 324,82 de lei.

S-a reziliat contractul de arenda nr.3/09/007 din 04 februarie 1999, încheiat între Consiliul mun. Chișinău și SRL „Unident-AS”.

S-a obligat SRL „Unident-AS” să elibereze încăperea din mun. xxxx, str. xxxx lit. x, cu predarea Consiliului mun. Chișinău.

S-a încasat de la SRL „Unident-AS” în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 15 195,94 de lei.

În rest, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

S-a respins cererea SRL „Unident-AS” privind excepția de tardivitate parțială a acțiunii.

La 11 mai 2021, SRL „Unident-AS”, reprezentată de avocatul Kușnir Mariana, a declarat apel prin care a solicitat admiterea cererii de apel, casarea hotărârii primei instanțe cu pronunțarea unei hotărâri noi prin care să fie respinsă integral cererea de chemare în judecată.

Prin decizia din 16 noiembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, s-a respins cererea de apel depusă de SRL „Unident-AS”, reprezentată de avocatul Kușnir Mariana și s-a menținut hotărârea din 21 aprilie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a menționat că, din materialele cauzei rezultă că reclamantul a respectat prevederile pct. 5.1, în acest sens fiind expediate în adresa pârâtului reclamațiile și acordurile adiționale semnate de către viceprimar, prin care se modifică în conformitate cu Legea bugetului de stat, doar cuantumul chiriei anuale. Argumentul apelantului privind neclaritatea aplicării coeficientului K4 la calcularea cuantumului chiriei pentru anii 2015 - 2020 instanța de apel l-a consideră neîntemeiat, deoarece la materialele cauzei este anexată decizia Consiliului municipal Chișinău, din 23 decembrie 2014 cu privire la aprobarea Regulamentului gestionării clădirilor, construcțiilor și încăperilor cu alta destinație, decât cea locativă - proprietate municipală cu anexa nr. 2 la această decizie - criteriile de determinare a mărimii coeficientului de piață K4, stabilit de Legea bugetului de stat pentru calcularea cuantumului chiriei anuale a bunurilor

proprietate publică, conform căreia în sectorul Centru pentru str. xxxx era stabilit coeficientul de piață K4 în mărime de 1,0.

Cu referire la argumentul apelantului privind neaplicarea excepției de tardivitate, instanța de apel a menționat că cererea de chemare în judecată a fost depusă la 19 iunie 2019, iar prin cerere de concretizare a acțiunii din 30 iulie 2020, Consiliul municipal Chișinău a solicitat încasarea de la SRL „Unident-AS” a datoriei formate pentru perioada începând din 26 aprilie 2016, pretențiile pecuniare fiind formulate în interiorul termenului de prescripție.

La 19 aprilie 2022, SRL „Unident-AS”, reprezentată de avocatul Kușnir Mariana, a declarat recurs împotriva deciziei din 16 noiembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău prin care a solicitat casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii instanței de fond cu pronunțarea unei decizii noi prin care să fie respinsă cererea de chemare în judecată.

În motivarea recursului a invocat că instanțele inferioare nu au aplicat legea care trebuia să fie aplicată, aplicând o lege care nu trebuia să fie aplicată și au interpretat în mod eronat legea.

Recurentul a invocat că instanțele inferioare au examinat superficial cauza, deoarece dispunând încasarea sumei nu au dat apreciere corespunzătoare faptului determinării calculelor, nu au supus verificării și analizei facturile fiscale invocate în cumul cu alte circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei.

Recurentul a indicat că instanța de fond eronat a admis acțiunea reclamantului în partea încasării datoriei pentru perioada anul 2015 până la 11 iunie 2016, deoarece termenul general în interiorul căruia persoana poate să-și apere pe calea intentării unei acțiuni în instanță de judecată dreptul încălcat, este de 3 ani. Astfel, nu poate fi recunoscută datoria calculată pentru anul 2015, fiind prescrisă pretenția încasării pentru perioada a. 2015 - 11 iunie 2016.

Recurentul a mai relatat că instanțele inferioare eronat au admis solicitarea Consiliului municipal Chișinău privind rezilierea contractului de arenda și eliberarea încăperilor.

La fel, consideră neîntemeiată și pretenția Primăriei mun. Chișinău prin care se pretinde încasarea plății de chirie în baza contractului de locațiune, fiind invocate prevederile Legii bugetului de stat pentru anii 2015 - 2019 nefiind adoptată o decizie a Consiliului municipal Chișinău prin care să fie aprobat Regulamentul gestionării construcțiilor și încăperilor cu altă destinație decât cea locativă.

Cu referire la termenul de declarare a recursului, instanța de recurs menționează că Curtea de Apel Chișinău a pronunțat dispozitivul deciziei la 16 noiembrie 2021. Decizia motivată a fost expediată participanților la proces la data de 01 martie 2022 (f.d. 214, vol. 2).

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.

Astfel, instanța de recurs constată că SRL „Unident-AS”, reprezentată de avocatul Kușnir Mariana, s-a conformat prevederilor legale, declarând recurs la 19 aprilie 2022, împotriva deciziei instanței de apel, în termenul stabilit de lege.

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 copie 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 10 mai 2022, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa intimatului copia cererii de recurs depusă de către SRL „Unident-AS”, reprezentată de avocatul Kușnir Mariana, cu înștiințarea despre posibilitatea depunerii referinței, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire anexată la materialele dosarului (f.d. 13, vol. II).

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).

Instanța de recurs reține, că examinarea admisibilității recursului presupune verificarea conformității temeiurilor invocate în cererea de recurs cu temeiurile prevăzute în 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 pricinii, asupra căror instanța de apel s-a pronunțat.

Dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel, relatarea situației nu constituie un 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.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție 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 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) din Codul 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 din Codul de procedură civilă.

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

În acest sens Curtea Europeană a Drepturilor Omului în jurisprudența sa constantă statuează că, dreptul de acces la instanțe nu este absolut. Există limitări implicite admise (Golder împotriva Regatului Unit, p.38; Stanev împotriva Bulgariei (MC), p. 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, p. 85). Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (Levages Prestations Services împotriva Franței, p. 45).

Curtea a mai reiterat că, modul de aplicare a articolului 6 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 v. Norway, 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 (a se vedea Helmers c. 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 mai sus, recursul declarat de către SRL „Unident-AS”, reprezentată de avocatul Kușnir Mariana, 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 declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Unident-AS”, reprezentată de avocatul Kușnir Mariana.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Dumitru Mardari

judecători

Maria Ghervas

Victor Burduh