

Dosarul nr. 2rac-233/22  
2-18159950-01-2rac-23092022

Prima instanță: (Judecătoria Chișinău, sediul Centru) L. Bagrin  
Instanța de apel: (Curtea de Apel Chișinău) M. Guzun, V. Sîrbu, V. Buhnaci

## Î N C H E I E R E

02 noiembrie 2022

mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al  
Curții Supreme de Justiție,

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
judecătorii

Dumitru Mardari  
Galina Stratulat  
Victor Burduh

examinând admisibilitatea recursului declarat de către Consiliul  
mun. Chișinău,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul  
mun. Chișinău împotriva Sindicatului Colaboratorilor Organelor de Forță ”SCOF  
RM” cu privire la încasarea datoriei, penalității, rezilierea contractului de locațiune  
și eliberarea încăperilor cu restituirea acestora,

la cererea reconvențională depusă de Sindicatul Colaboratorilor Organelor de  
Forță ”SCOF RM” împotriva Consiliului mun. Chișinău cu privire la obligarea  
efectuării calcului chiriei,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 18 mai 2022,

### c o n s t a t ă :

La 28 mai 2018, Consiliul mun. Chișinău a depus cerere de chemare în  
judecată împotriva Sindicatului Colaboratorilor Organelor de Forță ”SCOF RM”  
cu privire la încasarea datoriei, penalității, rezilierea contractului de locațiune și  
eliberarea încăperilor cu restituirea acestora.

În motivarea acțiunii, Consiliul mun. Chișinău a menționat că la 19 februarie  
2009, a încheiat cu Sindicatul Colaboratorilor Organelor de Forță ”SCOF RM”  
contractul de locațiune nr. 3/05/022 privind transmiterea în locațiune a încăperilor  
cu altă destinație decât cea locativă, amplasate pe XXXXX.

Conform pct. 4.1. al contractului, cuantumul chiriei anuale pentru anul 2014 a  
fost stabilit la suma de 17 572,10 lei, calculată conform Legii bugetului de stat din  
23 decembrie 2013, pentru anul 2015, începând cu data de 28 aprilie 2015,  
cuantumul chiriei fost stabilit la suma de 78 392,06 lei calculată conform Legii  
bugetului de stat din 12 aprilie 2015 și deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 11/55  
din 23 decembrie 2014, pentru anul 2017 cuantumul chiriei fost stabilit la suma de

81842,05 lei, calculată conform Legii bugetului de stat din 16 decembrie 2016 și deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 11/55 din 23 decembrie 2014, pentru anul 2018, începând cu data de 01 ianuarie 2018, cuantumul chiriei fost stabilit la suma de 85368,79 de lei, calculată conform Legii bugetului de stat din 15 decembrie 2017 și deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 11/55 din 23 decembrie 2014, iar pentru anul 2019 cuantumul chiriei fost stabilit la suma de 42 720,06 lei, calculată conform Legii bugetului de stat din 30 decembrie 2018 și deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 11/55 din 23 decembrie 2014.

De asemenea, Consiliul mun. Chișinău a relatat că în adresa pârâtului au fost expediate scrisori privind modificările operate la cuantumul chiriei anuale și necesitatea de a semna acordurile adiționale de introducere a modificărilor respective în contractul de locațiune, însă pârâtul nu a semnat modificările respective deoarece nu este de acord cu acestea.

Astfel, plata restantă pentru chirie pe perioada anilor 2015 – 2019 constituie suma de 316 677,37 de lei, iar penalitatea constituie suma de 57 951,96 de lei.

Consiliul mun. Chișinău a solicitat, inclusiv prin cererea de concretizare (f. d. 116-119 Vol. I), încasarea de la Sindicatul Colaboratorilor Organelor de Forță ”SCOF RM” a sumei de 316 677,37 de lei cu titlu de datorie, suma de 57 951,96 de lei cu titlu de penalitate și rezilierea contractului de locațiune cu eliberarea încăperilor din XXXXX și restituirea acestora.

La 18 decembrie 2019, Sindicatul Colaboratorilor Organelor de Forță ”SCOF RM” a depus cerere reconvențională împotriva Consiliului mun. Chișinău cu privire la obligarea efectuării calculului și calcularea cuantumului chiriei (f. d. 134-139 Vol. I).

În motivarea cererii, Sindicatul Colaboratorilor Organelor de Forță ”SCOF RM” a invocat că prin Anexa nr. 6 la Legea bugetului de stat pentru anii 2015 – 2018, a fost stabilit modul de calculare a cuantumului chiriei persoanelor juridice de drept public, patronate, asociații obștești, cu aplicarea coeficientului de piață  $K_4$  – în mărime de 0,5, ceea ce era aplicat și anterior.

Iar, prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 11/55 din 23 decembrie 2014 au fost aprobate criteriile stabilite pentru calcularea cuantumului chiriei anuale a bunurilor proprietate publică, dar nicidecum recalcularea cuantumului chiriei anuale.

În opinia Sindicatului Colaboratorilor Organelor de Forță ”SCOF RM”, prin decizia nr. 11/55 din 23 decembrie 2014, Consiliul mun. Chișinău a încălcat flagrant consecutivitatea acțiunii Legii nr. 780 din 27 decembrie 2001 privind actele legislative și Legii nr. 317 din 18 iulie 2003 privind actele normative ale Guvernului și ale altor autorități ale administrației publice centrale și locale.

Astfel, a specificat că Consiliul mun. Chișinău nu era în drept de a exclude, prin modificare, completare, derogări de la legea bugetului de stat, prin care a fost stabilit modul de calculare a cuantumului chiriei persoanelor juridice de drept public, patronate, asociații obștești, cu aplicarea coeficientului de piață  $K_4$ .

Sindicatul Colaboratorilor Organelor de Forță ”SCOF RM” a relevat de asemenea, că Primăria mun. Chișinău, prin Direcția Generală Economie, Reforme și Relații Patrimoniale a prezentat proiectul Acordului adițional de introducere a unor modificări în contractul de locațiune din 19 februarie 2009 și reclamația din

02 iunie 2016, însă acestea au fost prezentate în copie, fără a fi anexată fișa de evaluare a încăperilor, astfel nu a fost posibil de a stabili modalitatea de calcul a plății pentru chirie.

Sindicatul Colaboratorilor Organelor de Forță ”SCOF RM” a solicitat obligarea Consiliului mun. Chișinău de a recalcula cuantumul chiriei suprafeței totale de 74,6 m.p. la parter și 29 de m.p. în subsol, amplasate pe XXXXX în conformitate cu Legea bugetului de stat pentru anii 2015 – 2018.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 11 martie 2021, s-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul mun. Chișinău.

S-a încasat de la Sindicatul Colaboratorilor Organelor de Forță ”SCOF RM” în beneficiul Consiliului mun. Chișinău suma de 380 509,05 lei cu titlu de datorie și suma de 10 000 lei cu titlu de penalitate.

În rest, pretențiile au fost respinse ca tardive.

S-a reziliat contractul de locațiune nr. 3/05/022 din 19 februarie 2009 cu eliberarea încăperilor cu altă destinație decât cea locativă de către Sindicatul Colaboratorilor Organelor de Forță ”SCOF RM”, situate pe XXXXX și restituirea acestora proprietarului în baza actului de predare-primire.

S-a respins ca neîntemeiată cererea reconvențională depusă de Sindicatul Colaboratorilor Organelor de Forță ”SCOF RM”.

Pentru a se pronunța astfel, prima instanță cu referire la circumstanțele cauzei a reținut că prin pct. 1 din decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 16/42-154 din 22 decembrie 2004 „Cu privire la darea în locațiune a unor încăperi din XXXXX (parter, subsol cu geamuri) Sindicatului Colaboratorilor Organelor de Forță”, s-a decis de a da în folosință, contra plată, pe un termen de trei ani Sindicatului Colaboratorilor Organelor de Forță încăperile cu altă destinație decât cea locativă cu suprafața de 74,6 m.p. din XXXXX (parter, subsol cu geamuri) pentru amplasarea unui sediu.

Ulterior, la 19 februarie 2009, între Consiliul municipal Chișinău – în calitate de proprietar și Sindicatul Colaboratorilor Organelor de Forță ”SCOF RM” – în calitate de arendaș, a fost încheiat contractul de locațiune nr. 3/05/022.

Invocând neexecutarea obligațiilor contractuale asumate, prin reclamațiile din 06 mai 2015, 02 februarie 2016, 20 iunie 2017, 20 iunie 2017 și 18 aprilie 2018 Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului mun. Chișinău a solicitat Sindicatului Colaboratorilor Organelor de Forță ”SCOF RM” achitarea în termen de 10 zile a plății pentru arendă, a penalității, rezilierea contractului de locațiune, cu eliberarea încăperilor transmise în locațiune în baza actului de predare-primire.

Totodată, instanța de fond a stabilit că, prin Legea bugetului de stat pentru anii 2015-2020 și decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/55 din 23 decembrie 2014 (cu modificările și completările ulterioare), începând cu 28 aprilie 2015, 01 ianuarie 2017; 01 ianuarie 2018, 01 ianuarie 2019 și 01 ianuarie 2020, a fost stabilit un coeficient mai mare la plata pentru chirie, iar în acest sens Consiliul mun. Chișinău a informat locatarul despre necesitatea semnării Acordurilor adiționale de introducere a modificărilor respective și anume: cuantumul chiriei începând cu data de 28 aprilie 2015 va constitui suma de 78 392,06 lei; începând cu data de 01 ianuarie 2017, cuantumul chiriei va constitui suma de 81842,05 lei;

începînd cu data de 01 ianuarie 2018, cuantumul chiriei va constitui suma de 85368,79 lei; începînd cu data de 01 ianuarie 2019, cuantumul chiriei va constitui suma de 42720,06 lei; începînd cu data de 01 ianuarie 2020, cuantumul chiriei va constitui suma de 45152,56 lei.

La speță, instanța a reținut, că la stabilirea concretă a mărimii datoriei pretinse urmează a se lua în considerație și argumentul reprezentantului pârâtului privind caracterul tardiv al pretențiilor ce vizează încasarea sumei cu titlu de datorie formată pentru perioada 29 decembrie 2014-28 mai 2015, care a fost calculată pentru perioada 29 decembrie 2014-31 decembrie 2020.

Astfel, instanța a reținut că deși reclamantul a pretins încasarea plății în mărime de 392 728,95 lei pentru perioada 29 decembrie 2014 - 31 decembrie 2020, cererea de chemare în judecată a fost depusă la 28 mai 2018, iar ultima plată a fost efectuată de către Sindicatul Colaboratorilor Organelor de Forță "SCOF RM" la 30 aprilie 2015.

Respectiv, instanța a dispus încasarea din contul Sindicatul Colaboratorilor Organelor de Forță "SCOF RM" în beneficiul Consiliului mun. Chișinău suma de 380 509,05 lei cu titlu de datorie pentru locațiune, în rest în privința diferenței chiriei solicitate urmează a fi respinsă ca tardivă.

Cu referire la pretenția privind încasarea sumei de 71 869, 40 lei cu titlu de penalitate, instanța a concluzionat că penalitatea calculată de către reclamant pentru contractul de locațiune este exagerat de mare, astfel a dispus admiterea parțială a pretenției privind încasarea penalității, în limita sumei de 10 000 lei, fiind proporțională cerințelor solicitate, în rest în privința diferenței sumei solicitate cu titlu de penalitate, pretențiile urmează a fi respinse ca nefondate.

Referitor la cererea reconvențională depusă de Sindicatul Colaboratorilor Organelor de Forță "SCOF RM", instanța de judecată a constatat că actul de modificare a cuantumului chiriei - Decizia CMC nr. 11/55 din 23 decembrie 2014, corespunde prevederilor legislației în vigoare.

Totodată, în conformitate cu Regulamentul aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 11/55 din 23 decembrie 2014, mărimea coeficientului de piață  $K_4$  conform criteriilor prevăzute constituie - 2.3, astfel, la calcularea cuantumului chiriei anuale, Direcția de resort s-a condus anume de Legea bugetului de stat pentru anul respectiv și Regulamentul gestionării clădirilor, construcțiilor și încăperilor cu altă destinație decât cea locativă-proprietate municipală, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 11/55 din 23 decembrie 2014.

De asemenea, instanța de judecată a reținut că solicitarea din cererea reconvențională privind obligarea Consiliului mun. Chișinău de a efectua calculul/recalcularea cuantumului chiriei nu poate fi reținută, or, decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 11/55 din 23 decembrie 2014, constituie un act administrativ cu caracter normativ în vigoare, emis de către un organ competent, cu respectarea prevederilor legale și a procedurii prevăzute de lege.

Astfel, prima instanță a concluzionat că deciderea aplicării coeficientului  $K_4$  la calcularea cuantumului chiriei anuale în conformitate cu prevederile Legii bugetului de stat este de prerogativa Consiliului mun. Chișinău, prin urmare pretențiile din cererea reconvențională sunt nefondate și urmează a fi respinse.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 18 mai 2022, s-a respins apelul declarat de Consiliul mun. Chișinău și s-a menținut hotărârea Judecătorei Chișinău, sediul Centru din 11 martie 2021.

La 06 septembrie 2022, Consiliul mun. Chișinău a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea hotărârilor judecătorești în partea respingerii ca tardive a acțiunii, cu emiterea unei noi hotărâri privind admiterea integrală a acțiunii.

Recurentul Consiliul mun. Chișinău, în motivarea recursului a menționat că instanța de fond neîntemeiat a respins o parte din pretenții, invocând tardivitatea acestora, precum și a respins ca nefondată pretenția privind încasarea penalității în sumă de 71 869,40 de lei, admițând doar parțial penalitatea în sumă de 10 000 lei.

La caz, recurentul a relevat că instanța de fond prematur a ajuns la concluzia tardivității acțiunii în privința pretenției cu privire la încasarea datoriei pentru perioada 29 decembrie 2014 – 31 decembrie 2020.

Totodată, a invocat că instanța de fond la micșorarea cuantumului penalității, a aplicat eronat prevederile art.630 alin. (1) din Codul civil, care stipulează că în cazuri excepționale, instanța de judecată poate dispune reducerea clauzei disproporționat de mari.

Însă, legea nu precizează cazurile în care poate fi redusă clauza penală, or, în cazul reducerii clauzei, instanța de judecată urmează să-și motiveze soluția, făcând referire la probe și numai în cazul în care debitorul a solicitat acest lucru.

La 23 septembrie 2022, instanța de recurs a expediat în adresa intimatului copia recursului, însă plicul a fost restituit cu mențiunea ”nereclamat” (f. d. 92-93 Vol. II).

Cu referire la termenul de declarare a recursului, instanța de recurs menționează că, Curtea de Apel Chișinău a emis dispozitivul deciziei la 18 mai 2022, fiind expediată în adresa recurentului prin intermediul poștei electronice la data de 18 iulie 2022 (f. d. 78 Vol. II) .

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.

Recursul a fost declarat la 06 septembrie 2022, respectiv se consideră depus în termenul prevăzut de art.434 din Codul de procedură civilă.

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 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).

Examinînd 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 recurate, 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, 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 Consiliul mun. Chișinău, 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. 270, art. 433 lit. a) și art. 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 declară inadmisibil recursul înaintat de Consiliul mun. Chișinău.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Dumitru Mardari

judecătorii

Galina Stratulat

Victor Burduh