

Dosarul nr. 2rac-161/22

2-20058128-01-2rac-26072022

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. D. Sîrbu)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. N. Budăi, D. Băbălău, I. Dutca)

ÎNCHEIERE

30 noiembrie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Dumitru Mardari
Victor Burduh
Mariana Pitic

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău împotriva Liceului de limbi moderne și tehnologii informaționale „Socrate” cu privire la rezilierea contractului de locațiune, încasarea datoriei și a penalității, evacuarea din încăperile ocupate și transmiterea acestora prin act de predare-primire,

împotriva deciziei din 09 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admis apelul declarat de Liceul de limbi moderne și tehnologii informaționale „Socrate”, reprezentat de avocatul Dorel Rusu și a fost casată hotărârea din 15 iulie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, fiind pronunțată o nouă hotărâre,

constată:

La data de 29 mai 2020, Primăria mun. Chișinău a depus cerere de chemare în judecată împotriva Liceului de limbi moderne și tehnologii informaționale „Socrate” cu privire la rezilierea contractului de locațiune, încasarea datoriei și a penalității, evacuarea din încăperile ocupate și transmiterea acestora prin act de predare-primire.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că la data de 23 februarie 2005, Consiliul municipal Chișinău a încheiat cu Liceul de limbi moderne și tehnologii informaționale „Socrate” contractul de locațiune nr. 5/05/032 a încăperilor cu altă destinație decât cea locativă din str. Matei Basarab 5/2 (subsol, etajul 1, 2), conform căruia, mărimea chiriei anuale constituie suma de 721 679,67 de lei.

A menționat că în conformitate cu Legea bugetului de stat și decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/55 din 23 decembrie 2014, pentru anul 2014 cuantumul chiriei bunurilor închiriate, începând cu 01 aprilie 2014, a fost stabilit în sumă de 755 500,28 de lei; pentru anul 2015 cuantumul chiriei bunurilor închiriate, începând cu 28 aprilie 2015, a fost stabilit în sumă de 803 889,77 de lei; pentru anul 2016 cuantumul chiriei bunurilor închiriate, începând cu 26 iulie 2016, a fost stabilit în sumă de 803 889,17 lei; pentru anul 2017 cuantumul chiriei bunurilor închiriate, începând cu 28 aprilie 2017, a fost stabilit în sumă de 839 271,32 de lei; pentru anul 2018, cuantumul chiriei bunurilor închiriate, începând cu 01 ianuarie 2018, a fost stabilit în sumă de 875 433,35 de lei; pentru anul 2019 cuantumul chiriei bunurilor închiriate, începând cu 01 ianuarie 2019, a fost stabilit în sumă de 918 359,51 de lei și urmează a fi acceptate de locatar.

Reclamanta a susținut că în adresa pârâtului au fost expediate mai multe scrisori, prin care reprezentanții Liceului de limbi moderne și tehnologii informaționale „Socrate” au fost invitați în incinta Direcției generale economie, reforme și relații patrimoniale pentru a semna acordul adițional de introducere a unor modificări în contractul de locațiune, cu privire la modificarea cuantumului chiriei în temeiul Legii bugetului de stat pentru anii 2014-2019 și a deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 11/55 din 23 decembrie 2014, însă, aceștia nu s-au prezentat și nici nu au semnat acordurile adiționale, deoarece nu au fost de acord cu noua sumă a chiriei anuale.

A relatat 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, încălcare ce se manifestă prin neachitarea chiriei în termenele prevăzute în contract. Recalculul efectuat din sumele achitate acoperă chiria conform noilor acorduri adiționale până la 02 martie 2013. Conform Regulamentului gestionării clădirilor, construcțiilor și încăperilor cu altă destinație decât cea locativă – proprietate municipală, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/55 din 23 decembrie 2014, asemenea încălcări se penalizează cu achitarea unei amenzi în mărime de 0,1 % din chiria restantă pentru fiecare zi de întârziere și rezilierea contractului.

Primăria mun. Chișinău a afirmat că încăperile din str. Matei Basarab, 5/2 (subsol, etajul 1, 2) constituie proprietate municipală, iar, pârâtul are datorie față de organul local în mărime de 5 424 090,02 lei și penalitate în mărime de 992 608,47 de lei.

A solicitat încasarea din contul Liceului de limbi moderne și tehnologii informaționale „Socrate” în beneficiul Consiliului municipal Chișinău a sumei de 5 424 090,02 lei pentru chiria încăperilor cu altă destinație decât cea locativă din str. Matei Basarab, 5/2 (subsol, etajul 1 și 2) și a sumei de 992 608,47 de lei cu titlu de penalitate, rezilierea contractului de locațiune, evacuarea pârâtului din încăperile ocupate și transmiterea acestora proprietarului în baza actului de predare-primire.

Prin încheierea din 21 octombrie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, a fost scoasă de pe rol cererea de chemare în judecată depusă de Primăria mun. Chișinău împotriva Liceului de limbi moderne și tehnologii informaționale „Socrate” cu privire

la rezilierea contractului de locațiune, încasarea datoriei și a penalității, evacuarea din încăperile ocupate și transmiterea acestora prin act de predare-primire.

Prin încheierea din 03 noiembrie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, a fost admisă cererea reprezentantului Primăriei mun. Chișinău cu privire la anularea încheierii de scoatere de pe rol a cererii de chemare în judecată și a fost anulată încheierea din 21 octombrie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

La data de 02 februarie 2021, Primăria mun. Chișinău a depus cerere de concretizare a pretențiilor, solicitând încasarea, pe lângă plățile indicate în acțiunea inițială, a sumei de 785 660,43 de lei cu titlu de plată pentru locațiune pentru perioada 29 octombrie 2019 – 31 decembrie 2020 și a penalității suplimentare calculată pentru 430 de zile, în sumă de 337 833,97 de lei, în total suma datoriei fiind de 6 209 750,45 de lei, iar a penalității de 1 330 442,44 de lei (f.d. 84, volumul I).

La data de 30 iunie 2021 Consiliul municipal Chișinău a fost atras în proces în calitate de coreclamant (f.d. 105-106, volumul I).

Prin hotărârea din 15 iulie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, acțiunea a fost admisă și a fost reziliat contractul de locațiune nr. 5/05/032 din 23 februarie 2005, semnat între Primăria mun. Chișinău și Liceul de limbi moderne și tehnologii informaționale „Socrate”. S-a încasat de la Liceul de limbi moderne și tehnologii informaționale „Socrate” în beneficiul Consiliului municipal Chișinău suma de 6 209 750,45 de lei cu titlu de datorie pentru folosirea încăperilor cu altă destinație decât cea locativă din str. Matei Basarab, 5/2 (subsol, etajul 1 și 2) și suma de 1 330 442,44 de lei cu titlu de penalitate, în total 7 540 192,89 de lei. S-a evacuat Liceul de limbi moderne și tehnologii informaționale „Socrate” din încăperile cu altă destinație decât cea locativă din str. Matei Basarab, 5/2 (subsol, etajul 1 și 2), cu înapoierea acestora proprietarului prin act de predare-primire. S-a încasat de la Liceul de limbi moderne și tehnologii informaționale „Socrate” în beneficiul statului suma de 50 000 de lei cu titlu de taxă de stat.

Prima instanță a concluzionat că locatarul Liceul de limbi moderne și tehnologii informaționale „Socrate” nu și-a executat cu diligență și bună-credință obligațiile asumate în baza contractului de locațiune nr. 5/05/032 din 23 februarie 2005 și nu a achitat cuantumul chiriei pentru perioada 2014 - 2020, acumulând o datorie în mărime totală de 6 209 750,45 de lei. La somațiile Primăriei mun. Chișinău cu privire la semnarea acordurilor adiționale și achitarea datoriei acumulate la plata chiriei și a penalității, Liceul de limbi moderne și tehnologii informaționale „Socrate” nu a reacționat.

Instanța de judecată a subliniat că în contractul de locațiune, părțile au stabilit în mod expres că, în caz de neachitare a plății pentru locațiune, contractul urmează a fi reziliat, motiv din care, ca urmare a acumulării restanței la plata chiriei, contractul de locațiune urmează a fi reziliat cu evacuarea Liceului de limbi moderne și tehnologii informaționale „Socrate” din încăperile cu altă destinație decât cea locativă din str. Matei Basarab, 5/2 (subsol, etajul 1 și 2) și înapoierea acestora proprietarului prin act de predare-primire.

La data de 27 iulie 2021 Liceul de limbi moderne și tehnologii informaționale „Socrate”, reprezentat de avocatul Dorel Rusu, a declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a hotărârii din 15 iulie 2021 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru și emiterea unei noi hotărâri, prin care acțiunea să fie respinsă integral, ca neîntemeiată. Totodată, Liceul de limbi moderne și tehnologii informaționale „Socrate”, reprezentat de avocatul Dorel Rusu, a contestat cu recurs încheierea din 03 noiembrie 2020 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru.

Prin decizia din 09 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de Liceul de limbi moderne și tehnologii informaționale „Socrate”, reprezentat de avocatul Dorel Rusu și a fost casată hotărârea din 15 iulie 2021 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, fiind pronunțată o nouă hotărâre, prin care acțiunea a fost admisă parțial. S-a încasat de la Liceul de limbi moderne și tehnologii informaționale „Socrate” în beneficiul Consiliului municipal Chișinău suma de 1 584 147,30 de lei cu titlu de datorie și suma de 300 000 de lei cu titlu de penalitate redusă. S-a încasat de la Liceul de limbi moderne și tehnologii informaționale „Socrate” în beneficiul statului suma de 50 000 de lei cu titlu de taxă de stat. În rest, acțiunea a fost respinsă. Totodată, a fost respins recursul declarat de Liceul de limbi moderne și tehnologii informaționale „Socrate”, reprezentat de avocatul Dorel Rusu și a fost menținută încheierea din 03 noiembrie 2020 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut că la cererea de apel concretizată, depusă la data de 01 iunie 2022, Liceul de limbi moderne și tehnologii informaționale „Socrate” a anexat înscrisuri, care demonstrează că în sensul stingerii datoriei, ultimul a efectuat următoarele plăți: la data de 13 aprilie 2022 - 779 611,26 de lei, pentru perioada anilor 2020 – 2021, fapt confirmat prin ordinul de plată nr. 934, la 04 mai 2022 - 1 169 476,89 de lei, pentru perioada anilor 2017 – 2019, fapt confirmat prin ordinul de plată nr. 953, la 31 mai 2022 - 2 676 575 de lei, conform ordinului de plată nr. 972.

Astfel, instanța de apel a constatat că din datoria totală pretinsă de către reclamantii în sumă de 6 209 750,45 de lei, Liceul de limbi moderne și tehnologii informaționale „Socrate” a efectuat achitări în sumă totală de 4 625 603,15 lei, motiv din care din contul Liceului de limbi moderne și tehnologii informaționale „Socrate” urmează a fi încasată în beneficiul Consiliului municipal Chișinău diferența neachitată în sumă de 1 584 147,30 de lei.

Cu privire la încasarea penalității, Curtea de Apel Chișinău a menționat că în conformitate cu 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. Reieșind din interesul ocrotit prin lege și ținând cont de faptul că datoria acumulată în temeiul contractului de locațiune a fost stinsă parțial, instanța de apel a considerat posibilă aplicarea prevederilor art. 630 alin. (1) din Codul civil, care permite reducerea cuantumului clauzei penale solicitate prin cererea de chemare în judecată. Astfel, instanța de apel a redus suma de 1 330 442,44 de lei, solicitată cu titlu de penalitate, până la suma de 300 000 de lei, în rest cerința privind încasarea penalității fiind respinsă.

Totodată, Curtea de Apel Chișinău a ajuns la concluzia de a respinge pretențiile cu privire la rezilierea contractului de locațiune și evacuarea din încăperi, deoarece Liceul de limbi moderne și tehnologii informaționale „Socrate” a stins parțial datoria, în raport de 85 % din suma pretinsă, asumându-și obligația de a achita restanța rămasă în termeni restrânși.

La data de 24 iunie 2022 reprezentantul Primăriei mun. Chișinău și al Consiliului municipal Chișinău, Veaceslav Nogai, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea integrală a deciziei instanței de apel și pronunțarea unei hotărâri noi, prin care acțiunea să fie admisă integral.

În motivarea recursului s-a invocat că instanța de apel a încălcat și aplicat eronat normele de drept material și procedural, precum și nu a elucidat pe deplin toate circumstanțele importante pentru soluționarea justă a cauzei, pronunțând o decizie neîntemeiată și nemotivată.

A indicat că, deși în adresa intimatului au fost expediate o mulțime de înștiințări și reclamații, totuși, acesta nu a întreprins acțiuni în vederea semnării acordurilor adiționale la contractului de locațiune și stingerii datoriei pentru chirie. Modificările cuantumului chiriei au fost operate în conformitate cu normele legale, clauză prevăzută în contractul de locațiune, iar, orice dezacord al intimatului cu referire la modificarea chiriei în esență reprezintă un dezacord cu Legea bugetului de stat, care are un caracter imperativ pentru toți subiecții supuși reglementărilor de aceasta.

Reprezentantul recurenților a susținut că în contractul de locațiune părțile au stipulat expres că, în cazul neachitării la timp a chiriei, se aplică penalitatea în mărime de 0,1 % din suma restantă pentru fiecare zi întârziată. Respectiv, pretenția cu privire la încasarea penalității este legală și întemeiată, conform calculului prezentat suma penalității fiind de 1 330 442,44 de lei pentru 430 de zile.

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 09 iunie 2022.

Materialele cauzei atestă că decizia motivată a instanței de apel a fost expediată la adresa electronică a recurenților la data de 11 iulie 2022 (f.d. 57, volumul II).

Astfel, recursul declarat la 24 iunie 2022, este în termen.

La data de 28 iulie 2022, copia recursului a fost expediată în adresa intimatului Liceul de limbi moderne și tehnologii informaționale „Socrate” (f.d. 71-72, volumul II), cu înștiințarea despre depunerea referinței.

Prin referința depusă la 17 august 2022 administratorul Liceului de limbi moderne și tehnologii informaționale „Socrate”, Ala Stavila, a solicitat respingerea recursului și menținerea deciziei instanței de apel, iar la 29 noiembrie 2022 a prezentat ordinele de plată privind achitarea integrală a datoriei.

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele cauzei civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul este inadmisibil din următoarele motive.

În conformitate cu art. 432 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.

Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

- a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;
- b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;
- b¹) a aplicat o lege care a fost declarată neconstituțională;
- c) a interpretat în mod eronat legea;
- d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

- a) cauza a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;
- b) cauza a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată;
- c) în judecarea cauzei au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului;
- d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;
- e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată;
- f) hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

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.

Temeiurile prevăzute la alin. (3) se iau în considerare de către instanță din oficiu.

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).

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

Prin urmare, argumentele invocate în recurs nu denotă 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.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că recursul exercitat asupra deciziilor instanțelor de apel are caracter nedevolutiv și controlul judiciar se circumscrie doar asupra problemelor de

drept material și procedural, verificându-se în exclusivitate doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție menționează 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.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție relevă că, conform jurisprudenței CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Rebai și alții contra Franței, 25 februarie 1995), pe când în recursul declarat de Consiliul municipal Chișinău și Primăria mun. Chișinău, asemenea aspecte nu se regăsesc.

Astfel, din considerentele menționate, 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 și Primăria mun. Chișinău, ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 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

dispune:

Recursul declarat de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Dumitru Mardari

judecătorii

Victor Burduh

Mariana Pitic