

Dosarul nr. 2rac-137/2022
2-18162309-01-2rac-20062022

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (N. Mazur)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (I. Țurcan, V. Cotorobai, Iu. Cotruță)

DECIZIE

28 decembrie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Maria Ghervas
Galina Stratulat
Dumitru Mardari
Mariana Pitic
Victor Burduh

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
încasarea datoriei și rezilierea contractului de locațiune și,
acțiunea reconvențională depusă de Societatea pe Acțiuni „Moldtelecom”
împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu Agenția Servicii
Publice privind recunoașterea nulității absolute a contractului de locațiune cu
întoarcerea părților în poziția inițială,
împotriva deciziei din 01 martie 2022 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 06 iunie 2018, Consiliul municipal Chișinău a depus cererea de chemare în
judecată împotriva SA „Moldtelecom” solicitând încasarea sumei de 186 176,99 de
lei și rezilierea contractului de locațiune, cu eliberarea încăperilor cu altă destinație
decât cea locativă, amplasate în mun. Xxxx (etaj tehnic, et.3) și restituirea acestora
proprietarului în baza actului de primire-predare.

În motivarea acțiunii a indicat că, la 05 aprilie 2012, Consiliul municipal
Chișinău în calitate de locator și SA „Moldtelecom”, în calitate de locatar, au
încheiat contractul de locațiune nr. 2/12/001, obiectul căruia constituie transmiterea
în locațiune a încăperilor cu altă destinație decât cea locativă din str. Xxxx (etaj
tehnic, et. 3), mun. xxxx, la prețul de 31 257,23 de lei anual.

Conform Legii bugetului de stat și a deciziei Consiliul municipal Chișinău nr.
13/55 din 23 decembrie 2014, cuantumul chiriei anuale începând cu data de
01.01.2017 a fost stabilit în mărime de 62 248,89 de lei, iar începând cu data de
01.01.2018 a fost stabilit în mărime de 57 412,28 de lei.

SA „Moldtelecom”, a fost informat 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 modificărilor la quantumul plății pentru spațiile închiriate. Respectivul acorduri nu au fost semnate de către locatar pe motiv că acesta nu era de acord cu mărimea quantumului chiriei anuale stabilit în conformitate cu Legea buletului de stat pentru anii 2015-2018 și decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/55 din 23.12.2014.

Prin calculele efectuate în baza Legii bugetului de stat pentru anii 2015-2018 și a deciziei Consiliul municipal Chișinău nr. 11/55 din 23.12.2014, plata chiriei restante pe care o datorează SA „Moldtelecom” constituie suma de 157 377 de lei, iar conform pct. 3.1.1 al contractului de locațiune indicat supra, în cazul neachitării la timp a chiriei se aplică penalitatea în mărime de 0,1% din suma restantă pentru fiecare zi de întârziere și rezilierea contractului, astfel fiind calculată suma penalității în mărime de 28 799,99 de lei.

La 21 iunie 2019, SA „Moldtelecom”, a depus cererea reconvențională împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice prin care a solicitat recunoașterea nulității absolute a contractului de locațiune nr. 2/12/001 din 05.04.2012, încheiat între Consiliul mun. Chișinău și SA „Moldtelecom”, cu întoarcerea părților contractante în poziția inițială.

În motivarea acțiunii reconvenționale a menționat că potrivit extrasului din registrul de stat al bunurilor imobile, proprietar al bunului imobil cu numărul cadastral xxxx (teren), amplasat în mun. Xxxx, cu cota - 1,0 și, al bunului imobil nr. xxxx.01, ce constituie construcția care creează obiectul litigiului dat, cu cota parte 1,0 - este Republica Moldova.

Prin prisma art. art. 7, 17 din Legea privind privatizarea și deetimizarea proprietății publice nr. 121 din 04.05.2007, Consiliul municipal Chișinău nu era în drept să încheie contractul de locațiune nr. 2/12/001 din 05.04.2012, deoarece nu este proprietar al bunurilor imobile date în chirie, iar conform răspunsului Agenției Proprietății Publice nr. 14-05-1055 din 28.03.2019, bunul imobil cu numărul cadastral xxxx este înregistrat ca proprietate a Republicii Moldova, în temeiul Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, încăperile izolate transmise de Consiliul municipal Chișinău către SA „Moldtelecom” nefiind înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

Consideră că, Consiliul municipal Chișinău a încălcat prevederile legale la încheierea contractului de locațiune nr. 2/12/001 din 05.04.2012, deoarece doar proprietarul are dreptul de a dispune de bunurile ce-i aparțin cu drept de proprietate.

Invocă două încălcări imperative admise de Consiliul municipal Chișinău la semnarea contractului de locațiune indicat supra, anume încheierea contractului de locațiune de către un locator necorespunzător, care nu este proprietarul imobilului, și încheierea contractului de locațiune în privința bunului care nu este înregistrat în registrul bunurilor imobile.

Prin hotărârea din 06 iulie 2020 a Judecătorei Chișinău sediul Centru, a fost respinsă cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău împotriva SA „Moldtelecom” cu privire la încasarea datoriei și rezilierea contractului de locațiune, ca fiind neîntemeiată.

A fost admisă acțiunea reconvențională a SA „Moldtelecom”.

A fost constatată nulitatea absolută a contractului de locațiune nr. 2/12/001, încheiat la 05.04.2012 între Consiliul municipal Chișinău și SA „Moldtelecom”.

Prin decizia din 01 martie 2022 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul depus de Consiliul municipal Chișinău, cu menținerea hotărârii Judecătoria Chișinău sediul Centru din 06 iulie 2020.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut că n-au fost prezentate probe care ar demonstra dreptul de proprietate asupra bunului imobil în litigiu ca fiind proprietate a municipiului Chișinău, fiind constatată că contractul de locațiune nr. 2/12/001 din 05 aprilie 2012, a fost încheiat cu încălcarea ordinii publice, care desemnează totalitatea dispozițiilor legale imperative de drept public și de drept privat ce urmăresc ca finalitate apărarea instituțiilor și valorilor fundamentale ale societății, ocrotirea socială a tuturor persoanelor, a drepturilor și libertăților, iar instanța de fond întemeiată a constatat nulitatea absolută a contractului de locațiune nr. 2/12/001, încheiat la 05.04.2012 între Consiliul municipal Chișinău și SA „Moldtelecom”.

Instanța ierarhic inferioară a apreciat ca fiind declarative alegațiile apelantului că prima instanță a emis hotărârea contrară circumstanțelor cauzei. Or, analizând actele dosarului, instanța de apel a constatat că, instanța de fond a examinat cauza sub toate aspectele, a verificat și a apreciat corect probele prezentate, respectând principiul disponibilității și egalității părților în proces.

La 03 iunie 2022, Consiliul municipal Chișinău a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu pronunțarea unei decizii noi prin care să fie admisă cererea de chemare în judecată și respinsă acțiunea reconvențională depusă de SA „Moldtelecom” (f.d. 78-84, vol. II).

În motivarea recursului a manifestat dezacordul cu decizia instanței de apel, reiterând argumentele indicate în cererea de chemare în judecată și cererea de apel.

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.

Cu referire la termenul de declarare a recursului, instanța de recurs menționează că Curtea de Apel Chișinău a emis dispozitivul deciziei la 01 martie 2022.

La 11 aprilie 2022, prin intermediul poștei electronice a fost expediată în adresa participanților la proces decizia motivată (f.d. 76, vol. II).

Astfel, recursul depus de Consiliul municipal Chișinău la 03 iunie 2022, se consideră depus în termenul stabilit de lege.

La 20 iunie 2022, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa intimatului copia cererii de recurs depus de Consiliul municipal Chișinău, cu înștiințarea despre posibilitatea depunerii referinței, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire anexată la materialele dosarului (f.d. 96, vol. II).

La 22 iulie 2022, SA „Moldtelecom” a depus referință pe marginea recursului declarat de Consiliul municipal Chișinău, exprimându-și opinia în raport cu acesta și solicitând declararea inadmisibilă a recursului sau respingerea recursului cu menținerea deciziei instanței de apel (f.d. 103-106, vol. II).

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).

Prin încheierea din 14 septembrie 2022 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de Consiliul municipal Chișinău, a fost considerat admisibil.

În conformitate art. 441 din Codul de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

Conform art. 442 alin. (1) din Codul de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

Art. 444 din Codul de procedură civilă, prevede că recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces. Completul din 5 judecători decide asupra oportunității invitării tuturor participanților sau a reprezentanților acestora pentru a se pronunța cu privire la problemele de legalitate invocate în cererea de recurs.

Verificând decizia din 01 martie 2022 a Curții de Apel Chișinău, în limitele controlului de legalitate, în raport cu criticele invocate în recurs, pe baza materialelor din dosar, în coroborare cu normele de drept aplicabile, Colegiul constată că la caz se impune admiterea recursului cu adoptarea unei hotărâri noi privind admiterea parțială a acțiunii Consiliului municipal Chișinău și respingerea acțiunii reconvenționale a SA „Moldtelecom”, pentru motivele ce succed.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) din Codul de procedură civilă, instanța de recurs, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.

În conformitate cu art. 432 alin. (2) lit. b), c) din Codul de procedură civilă, se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată și a interpretat în mod eronat legea.

Pe 06 iunie 2018, Consiliul municipal Chișinău a depus cererea de chemare în judecată împotriva SA „Moldtelecom” solicitând încasarea sumei de 186 176,99 de lei și rezilierea contractului de locațiune, cu eliberarea încăperilor cu altă destinație decât cea locativă, amplasate în mun. Xxxx (etaj tehnic, et.3) și restituirea acestora proprietarului în baza actului de primire-predare.

Prin hotărârea din 06 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, a fost respinsă cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău împotriva SA „Moldtelecom” cu privire la încasarea datoriei și rezilierea contractului de locațiune, ca fiind neîntemeiată.

A fost admisă acțiunea reconvențională a SA „Moldtelecom” și constatată nulitatea absolută a contractului de locațiune nr. 2/12/001, încheiat la 05.04.2012 între Consiliul municipal Chișinău și SA „Moldtelecom”.

Prin decizia din 01 martie 2022 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul depus de Consiliul municipal Chișinău, cu menținerea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 06 iulie 2020.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție verificând legalitatea și temeinicia deciziei instanței ierarhic inferioare în raport cu criticele formulate în cererea de recurs și materialul probator, conchide că soluția instanței de apel este una greșită, rezultată din aprecierea incorectă a materialului probator și interpretarea eronată a normelor de drept material.

În conformitate cu prevederile art. 8 alin. (1), (2) lit. f) din Codul civil (redacția de până la 01 martie 2019), drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sânt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile generale și de la sensul legislației civile.

Drepturile și obligațiile civile apar în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane.

Conform art. 9 alin. (1), (2) din Codul civil (redacția de până la 01 martie 2019), persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară. Neexercitarea de către persoanele fizice și juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

Conform art. art. 512 alin. (1), 514 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. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face.

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 din Codul civil (redacția până la 01 martie 2019), temeiul executării rezidă în existența unei obligații.

Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Conform prevederilor art. 668 din Codul civil (redacția de până la 01 martie 2019), contractul încheiat legal obligă părțile nu numai la ceea ce au stipulat expres, dar și la tot ceea ce rezultă din natura lui în conformitate cu legea, cu uzanțele sau cu principiile echității.

Contractul produce efecte numai între părți dacă legea nu prevede altfel. Contractul produce efecte și pentru succesorii universali sau cu titlu universal dacă din lege, din contract sau din natura obligației nu rezultă altfel.

Contractul poate fi modificat sau rezolvit numai în conformitate cu clauzele sale ori prin acordul părților dacă legea nu prevede altfel.

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.

Conform art. 887 din Codul civil (redacția până la 01 martie 2019), cuantumul chiriei poate fi modificat prin acordul părților. Locatorul poate cere modificarea chiriei numai o dată în an și numai în cazul în care condițiile economice fac ca neajustarea să fie inechitabilă.

Locatarul are dreptul să ceară reducerea chiriei în cazul în care condițiile, stipulate în contract, de folosire a bunului sau starea lui s-au înrăutățit considerabil în virtutea unor circumstanțe independente de voința locatarului.

Din materialele cauzei rezultă că, la 05 aprilie 2012, în baza deciziei Consiliului mun. Chișinău nr.1/27-6, a fost încheiat contractul de locațiune nr. 2/12/001, între Consiliul mun. Chișinău în calitate de locator și SA „Moldtelecom” în calitate de locatar, s-a transmis în locațiune pe un termen de trei ani, spațiul cu suprafața de 10 m.p., situat în mun. Xxxx, etajul 3 acoperiș, pentru amplasarea unei stații de telefonie mobilă 3G (f.d.15-17, vol. I).

Prin Actul de predare-primire a încăperilor nelocuibile, date în chirie prin contractul nr. 2/12/007 din 05 aprilie 2011, s-a transmis în locațiune spațiul menționat mai sus (f.d. 18, vol. I).

La 04 ianuarie 2017, a fost emis acordul adițional de introducere a unor modificări în contractul de locațiune nr. 2/12/001 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 62248,89 lei. Astfel, în contul chiriei pentru perioada 01 ianuarie 2017 – 31 martie 2017, locatarul urmând să achite 15 349,04 lei. Acordul adițional a fost semnat unilateral de către locator, în persoana lui Nistor Grozavu, nefiind semnat de către locatar (f.d.26, vol. I), însă 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 recepționării pentru a semna Acordul adițional de introducere a unor modificări în contractul de locațiune menționat.

La 05 februarie 2018, a fost emis acordul adițional de introducere a unor modificări în contractul de locațiune nr. 2/12/001 din 05 aprilie 2012, prin care în conformitate cu Legea bugetului de stat pe anul 2017-2018 nr. 279 din 16 decembrie 2016 și nr.289 din 15.12.2017 precum 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 55040,72 de lei, iar începând cu data de 01.01.2018, în sumă de 57 412,28 de lei. Astfel, în contul chiriei pentru perioada 01 ianuarie 2017 – 01 aprilie 2018, locatarul urma să achite 69 354,46 de lei (f.d. 10, vol. I).

Acordul adițional a fost semnat unilateral de către locator, în persoana lui Nistor Grozavu, nefiind semnat de către locatar, însă 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 recepționării pentru a semna Acordul adițional de introducere a unor modificări în contractul de locațiune (f.d. 13, vol. I).

Potrivit extrasului din Registrul de expediere a scrisorilor simple, la 19 februarie 2018 scrisoarea cu nr. 04-109/76 a fost expediată intimatei SA „Moldtelecom” (f.d. 12, vol. I).

La 10 aprilie 2018, Primăria mun. Chișinău a expediat în adresa SA „Moldtelecom” reclamația nr. 04-120/249, prin care a solicitat acceptarea în mod benevol cuantumul chiriei anuale calculat conform Legii bugetului de stat pentru anul 2017-2018 și decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 11/55 din 23 decembrie 2014, care constituie 55 040,72 de 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 57 412,28 de lei, să achite plata de chirie restantă în sumă de 157 377 de lei și penalitatea în mărime de 28 799,99 de lei, să rezilieze contractul de locațiune, să elibereze spațiul ocupat și să-l înapoieze proprietarului în baza actului de primire-predare (f.d. 8, vol. I). Reclamația a fost recepționată de SA „Moldtelecom” la 12 aprilie 2018, fapt confirmat prin avizul de recepție al corespondenței (f.d. 7, vol. I).

Colegiul lărgit reține că respectivele acorduri nu au fost semnate de către locatar, pe motiv că acesta nu era de acord cu mărimea cuantumului locațiunii stabilit, însă Primăria mun. Chișinău a expediat aceste acorduri SA „Moldtelecom” informând despre necesitatea de a se prezenta în termen de 3 luni din data recepționării notificărilor pentru a le semna.

În mod distinct, Colegiul lărgit reține că potrivit pct.2.2.3. al contractului nr.5/10/100 din 05.04.2012, locatarul este obligat să achite chiria în volumul, termenele și modul prevăzut de capitolul 4 al contractului (f.d. 15, vol. I).

Iar, pct. 4.3. al contractului sus menționat, stabilește că locatarul va achita plata de închiriere trimestrial (anual) cu anticipație cel târziu la prima zi a trimestrului, anului (f.d. 16, vol. I).

La acest capitol, instanța de recurs notează că, din moment ce contractul de locațiune este unul sinalagmatic, iar locatorul și-a îndeplinit obligațiunea de a transmite în locațiune încăperile cu altă destinație decât cea locativă din str. xxxx, nu a efectuat careva acțiuni care ar fi împiedicat locatarul să folosească bunul conform destinației, locatarul, la rândul său, este obligat la plata locațiunii în termenul prevăzut de contract.

Prin urmare, potrivit calculului efectuat în baza Legii bugetului de stat pentru anul 2015-2018 și deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.11/55 din 23.12.2014, plata de chiria restantă constituie suma de 157 377 de lei (pentru perioada 01.04.2016 - 31.12.2016 în sumă de 44 924 de lei, pentru perioada 01.01.2017 - 31.12.2017 în sumă de 55 040,72 de lei și pentru perioada 01.01.2018 - 01.12.2018 în sumă de 57 412,28 de lei).

Conform art. art. 903, 906 din Codul civil (redacția până la 01 martie 2019), locațiunea încetează: a) la expirarea termenului contractului; b) în cazul pieirii bunului închiriat; c) în alte cazuri prevăzute de lege sau de contract.

Locatorul este în drept să ceară rezilierea contractului dacă locatarul: a) nu folosește bunul închiriat la destinație sau în conformitate cu prevederile contractului; b) admite intenționat sau din culpă înrăutățirea stării bunului ori creează un pericol real pentru o asemenea înrăutățire; c) nu plătește chiria pe parcursul a 3 luni după expirarea termenului de plată dacă în contract nu este prevăzut altfel; d) încheie un contract de sublocațiune fără acordul locatorului.

Legea sau contractul pot prevedea și alte motive de reziliere a contractului de locațiune din inițiativa locatorului.

Sub acest aspect, instanța de recurs reține că, potrivit deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 6/26 din 04.10.2018 „Cu privire la aprobarea Regulamentului gestionării clădirilor, construcțiilor și încăperilor cu altă destinație decât cea locativă – proprietate municipală”, pct. 1.12. stipulează că, contractele de locațiune existente încheiate între Consiliul municipiul Chișinău și operatorii de telefonie mobilă și fixă urmează să producă efecte juridice până la adoptarea deciziei respective a Consiliului municipal Chișinău de obligare a gestionarilor imobilelor privind negocierea contractelor de acces pe proprietăți (f.d. 90-91, vol.

I). Relevant este că decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 6/26 din 04.10.2018 nu a fost contestată și produce efecte juridice.

În această ordine de idei, în raport cu prevederile legale sus menționate, Colegiul lărgit ajunge la concluzia că instanțele ierarhic inferioare eronat a dispus respingerea pretenției privind încasarea datoriei, rezultată din contractul de locațiune nr.52/12/001 din 05 aprilie 2012, aplicând prevederile art. 2, 38, 41 al Legii privind accesul pe proprietăți și utilizarea partajată a infrastructurii asociate rețelelor publice de comunicații electronice nr. 28 din 10 martie 2016.

Astfel, instanța de apel greșit a constatat 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 eliberau SA „Moldtelecom” de obligația de achitare a plății chiriei în temeiul contractului de locațiune menționat, așa cum 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.

La acest capitol, instanța de recurs remarcă că prin adoptarea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 6/26 din 04.10.2018 „Cu privire la aprobarea Regulamentului gestionării clădirilor, construcțiilor și încăperilor cu altă destinație decât cea locativă – proprietate municipală”, s-a dispus că contractele de locațiune existente încheiate între Consiliul municipiului Chișinău și operatorii de telefonie mobilă și fixă urmează să producă efecte juridice până la adoptarea deciziei Consiliului municipal Chișinău, adică până la 04.10.2018.

Reieșind din considerentele enunțate mai sus, Colegiul va dispune încasarea din contul SA „Moldtelecom” în beneficiul Consiliului municipal Chișinău, datoria pentru perioada 01.04.2016 - 31.12.2016 suma de 44 924 de lei, pentru perioada 01.01.2017 - 31.12.2017 suma de 55 040,72 de lei și pentru perioada 01.01.2018 - 04.10.2018, adică data adoptării deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 6/26 din 04.10.2018 „Cu privire la aprobarea Regulamentului gestionării clădirilor, construcțiilor și încăperilor cu altă destinație decât cea locativă – proprietate municipală”, - suma de 48 446,75 de lei, iar în total suma de 148 411,47 de lei, cu titlu de datorie pentru chirie.

În continuare, instanța de recurs notează că, potrivit art. 602 alin. (1), (2) din Codul civil (redacția de până la 01.03.2019), în cazul în care nu execută obligația, debitorul este ținut să-l despăgubească pe creditor pentru prejudiciul cauzat astfel dacă nu dovedește că neexecutarea obligației nu-i este imputabilă.

Neexecutarea include orice încălcare a obligațiilor, inclusiv executarea necorespunzătoare sau tardivă.

Conform art. 624 alin.(1) din Codul civil (redacția de până la 01.03.2019), clauza penală (penalitatea) este o prevedere contractuală prin care părțile evaluează anticipat prejudiciul, stipulând că debitorul, în cazul neexecutării obligației, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun.

Conform art. 625 alin.(1) din Codul civil (redacția de până la 01.03.2019), clauza penală se face în scris. Iar potrivit alin. (2) al aceluiași articol, nerespectarea formei scrise atrage nulitatea clauzei penale.

Sub acest aspect, Colegiul lărgit reține că în conformitate cu pct. 3.1.1 al contractului de locațiune nr.52/12/001 din 05 aprilie 2012, 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.

Prin urmare, reieșind din faptul că a fost stabilită întârzierea la plata locațiunii, fiind acumulată datoria sus-indicată, reclamantul este îndreptățit de a pretinde și încasa penalitatea, care constituie suma de 26 714, 06 de lei pentru 180 zile întârziere.

Cu referire la capătul de cerere privind rezilierea contractului de locațiune nr.52/12/001 din 05 aprilie 2012 între Consiliul Municipal Chișinău în calitate de locator și SA „Moldtelecom”, în calitate de locatar, înregistrat în Registrul bunurilor Imobile, Colegiul lărgit o va admite din următoarele considerente.

Conform art. 906 alin. (1) lit. c) din Codul civil (redacția de până la 01.03.2019), locatorul este în drept să ceară rezilierea contractului dacă locatarul nu plătește chiria pe parcursul a 3 luni după expirarea termenului de plată dacă în contract nu este prevăzut altfel.

Colegiul lărgit reține că, la 12 aprilie 2018, SA „Moldtelecom” a recepționat reclamația nr. 04-120/249, fapt care se confirmă prin semnarea avizului de recepție (f.d.7), astfel fiind informată despre faptul că, în termen de zece zile, în mod benevol să accepte cuantumul chiriei anuale conform Legilor bugetului de stat pentru anul 2017-2018 și deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.11/55 din 23.12.2014, să achite plata restantă pentru chirie în sumă de 157 377 de lei și penalitatea în mărime de 28 799, 99 de lei cu rezilierea contractului de locațiune, eliberarea încăperilor cu altă destinație decât cea locativă de pe str. Alba Iulia, 202 blocul 4 (etaj tehnic, et.3), și restituirea acestora proprietarului în baza actului de predare-primire.

Conform art. 910 din Codul civil (redacția de până la 01.03.2019), dacă după încetarea raporturilor contractuale, locatarul nu restituie bunul închiriat, locatorul este în drept să ceară plata chiriei pentru toată durata întârzierii.

Reieșind din analiza prevederilor legale sus-menționate, Colegiul lărgit a stabilit o neexecutare a contractului din partea locatarului, fiind acumulată datoria constatată supra, implicit, locatorul a expediat reclamația privitoare la neexecutare, invocând inclusiv rezilierea contractului, respectând procedura legală.

Prin urmare, instanța de recurs ajunge la concluzia privind rezilierea contractului de locațiune nr.52/12/001 din 05 aprilie 2012 încheiat între părți, însă fără a dispune și obligarea SA „Moldtelecom” de a elibera încăperile cu altă destinație decât cea locativă, amplasate în mun. Xxxx (etaj tehnic, et.3) și restituirea acestora proprietarului în baza actului de primire-predare, așa cum a pretins locatorul or, odată cu adoptarea deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 6/26 din 04.10.2018 „Cu privire la aprobarea Regulamentului gestionării clădirilor, construcțiilor și încăperilor cu altă destinație decât cea locativă – proprietate municipală”, aceste cerințe nu se mai impun și au pierdut actualitatea. Astfel, decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 6/26 din 04.10.2018 „Cu privire la aprobarea Regulamentului gestionării clădirilor, construcțiilor și încăperilor cu altă destinație decât cea locativă – proprietate municipală” a fost adoptată anume în legătură cu intrarea în vigoare a Legii privind accesul pe proprietăți și utilizarea partajată a infrastructurii asociate rețelelor publice de comunicații electronice nr. 28 din 10.03.2016 (în vigoare din 15.04.2016, cu excepția art. 25 alin. (6) și alin. (7), art.30), fiind dispus că contractele de locațiune existente încheiate între Consiliul municipiul Chișinău și operatorii de telefonie mobilă și fixă urmează să

producă efecte juridice până la adoptarea deciziei Consiliului municipal Chișinău, adică până la 04.10.2018, inclusiv obligarea gestionarilor ce administrează proprietăți publice municipale, infrastructura fizică, să negocieze cu bună-credință cu furnizorii de rețele publice de comunicații electronice, contractele de acces pe proprietăți și/sau de utilizare partajată a infrastructurii fizice pe care le dețin sau le administrează (f.d. 90-92, vol. I).

Referitor la acțiunea reconvențională, Colegiul lărgit constată că urmează a fi respinsă pretențiile formulate de SA „Moldtelecom” cu privire la recunoașterea nulității absolute a contractului de locațiune nr.52/12/001 din 05 aprilie 2012, din următoarele considerente.

Conform art. 220 din Codul civil (redacția de până la 01.03.2019), actul juridic sau clauza care contravin vădit ordinii publice sau bunelor moravuri sînt nule.

Actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziții legale imperative sînt nule sau anulabile dacă această sancțiune este prevăzută expres de dispoziția legală încălcată (nulitatea expresă).

Actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziții legale imperative ce nu prevede expres sancțiunea nulității sînt nule sau anulabile dacă această sancțiune trebuie aplicată pentru ca scopul dispoziției legale încălcate să fie atins (nulitatea virtuală).

Dispozițiile prezentului articol se aplică în măsura în care dispoziția legală încălcată nu stabilește o altă consecință a încălcării sale decât nulitatea actului juridic sau a clauzei.

Încălcarea dispoziției imperative a actului normativ subordonat legii poate fi invocată ca temei de nulitate a actului juridic doar în măsura în care dispoziția respectivă întrunește cerințele art. 1 alin. (3) și ale art. 3.

Raportând la caz prevederile enunțate în coroborare cu cele stabilite în prezenta cauză, instanța de recurs conchide că, contractul de locațiune nr.52/12/001 din 05 aprilie 2012 încheiat între SA „Moldtelecom” și Consiliul municipal Chișinău a fost încheiat cu respectarea prevederilor legale în vigoare la momentul apariției raporturilor contractuale, a produs efecte juridice în timp, prin urmare nu sunt întrunite condițiile nulității absolute, motiv pentru care va fi respinsă cererea reconvențională depusă de SA „Moldtelecom” cu privire la declararea nulității contractului de locațiune nr.52/12/001 din 05 aprilie 2012 încheiat între SA „Moldtelecom” și Consiliul municipal Chișinău.

În conformitate cu art. art. 444, 445 alin. (1) lit. b) și alin. (3) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de Consiliul municipal Chișinău.

Se casează decizia din 01 martie 2022 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 06 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, cu adoptarea unei hotărâri noi, prin care:

Se admite parțial acțiunea depusă de Consiliul municipal Chișinău împotriva Societății pe Acțiuni „Moldtelecom” cu privire la încasarea datoriei și rezilierea contractului de locațiune.

Se încasează din contul Societății pe Acțiuni „Moldtelecom” în beneficiul Consiliului municipal Chișinău, datoria în mărime de 148 411,47 de lei, penalitatea în mărime de 26 714,06 de lei, în total suma de 175 125,53 de lei (una sută șaptezeci și cinci mii una sută douăzeci și cinci lei) 53 bani.

Se reziliază contractul de locațiune nr. 2/12/001 din 05 aprilie 2012, încheiat între Consiliul municipal Chișinău și Societatea pe Acțiuni „Moldtelecom”.

În rest, pretențiile în partea încasării datoriei în sumă de 8965,53 (opt mii nouă sute șaiszeci și cinci lei) 53 bani și penalității în sumă de 2085,93 (două mii optzeci și cinci lei) 93 bani, obligarea eliberării încăperilor cu altă destinație decât cea locativă, amplasate în mun. Xxxx (etaj tehnic, et.3) și restituirea acestora proprietarului în baza actului de primire-predare, se resping ca fiind neîntemeiate.

Se respinge ca fiind neîntemeiată acțiunea reconvențională depusă de Societatea pe Acțiuni „Moldtelecom” împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice, privind constatarea nulității absolute a contractului de locațiune nr. 2/12/001 din 05.04.2012.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Maria Ghervas

judecători

Galina Stratulat

Dumitru Mardari

Mariana Pitic

Victor Burduh