

Dosarul nr. 2ra-1674/22
2-18192771-01-2ra-30112022

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru – D. Sîrbu
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău – O. Cojocaru, M. Anton, A. Panov

ÎNCHEIERE

08 februarie 2023

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Svetlana Filincova
Galina Stratulat
Maria Ghervas

examinând admisibilitatea recursului declarat de către Consiliul municipal Chișinău,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de către Consiliul municipal Chișinău împotriva Galinei Ghimpu, intervenient accesoriu Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr. 4 cu privire la rezilierea contractului de locațiune, evacuarea din încăperile ocupate, încasarea datoriei și a penalității,

împotriva deciziei din 14 iulie 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a respins apelul declarat de către Consiliul municipal Chișinău și s-a menținut hotărârea din 02 noiembrie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru,

constată:

La 08 octombrie 2018 Consiliul municipal Chișinău a depus cerere de chemare în judecată împotriva Galinei Ghimpu, prin care a solicitat rezilierea contractului de locațiune nr. 1/10/098 din 06 decembrie 2010, încasarea chiriei restante în mărime de 446 935,31 lei, a penalității în mărime de 81 789,16 lei, evacuarea pârâtei din încăperile amplasate în mun. Chișinău, str. Independenței, nr. 9/2, lit. A, subsol cu geamuri și restituirea acestora proprietarului, în baza actului de predare-primire.

În motivarea acțiunii reclamantul a invocat că la 06 decembrie 2010 între Consiliul municipal Chișinău și Galina Ghimpu a fost încheiat contractul nr. 1/10/098 cu privire la darea în locațiune a unor încăperi situate în mun. Chișinău, str. Independenței, nr. 9/2, lit. A, subsol cu geamuri, având la bază decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 7/33-16 din 06 iulie 2010.

Termenul de valabilitate a contractului de locațiune nr. 1/10/098 a expirat la data de 05 decembrie 2013.

Conform pct. 4.1 din contract, cuantumul chiriei anuale a fost stabilit în mărime de 18 633,24 lei, sau câte 51,05 lei pe zi, calculate conform Legii bugetului pentru anul 2012.

Reclamantul a menționat că Galina Ghimpu este obligată să respecte legislația în vigoare privind prețul pentru fiecare metru pătrat dat în locațiune, și anume, Legea bugetului de stat pentru anul respectiv.

Potrivit calculului efectuat în baza Legilor bugetului de stat pentru 2012-2018, s-a stabilit că Galina Ghimpu a încălcat prevederile pct. 2.2.3 din contractul de locațiune, fapt ce se manifestă prin neachitarea plății chiriei pentru perioada 29 noiembrie 2012 – 28 iunie 2018, acumulând o datorie în sumă de 446 935,31 lei.

Conform pct. 3.1.1 din contract, în cazul neachitării la timp a chiriei, se achită penalitatea în mărime de 0,1 % din suma restantă pentru fiecare zi de întârziere și rezilierea acestuia. Respectiv, Galina Ghimpu urmează să achite clauza penală în mărime de 81 789,16 lei, pentru 183 zile, din data de 29 decembrie 2012.

În conformitate cu prevederile pct. 3.1.1 din contractul de locațiune și art. 906 alin. (1) lit. c) din Codul Civil reclamantul a solicitat rezilierea contractului de locațiune nr. 1/10/098 din 06 decembrie 2010, iar în temeiul art. 908 alin. (1) din Codul Civil evacuarea pârâtei din încăperile amplasate în mun. Chișinău, str. Independenței, nr. 9/2, lit. A, subsol cu geamuri.

Prin reclamația nr. 07-12/390 din 10 august 2018, locatorului i-a fost acordat un termen suplimentar pentru înlăturarea obligațiilor sale, solicitându-i stingerea integrală a datoriei, însă a rămas fără răspuns.

Prin încheierea din 16 octombrie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru s-a atras în proces în calitate de intervenient accesoriu Întreprinderea Municipală de Gestionare a Fondului Locativ nr. 4. (f.d. 82-83, vol. I)

Prin hotărârea din 02 noiembrie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de către Consiliul municipal Chișinău împotriva Galinei Ghimpu, intervenient accesoriu ÎMGFL nr. 4 cu privire la încasarea datoriei pentru perioada 29 noiembrie 2012-30 septembrie 2015 ca fiind depusă cu omiterea termenului de prescripție.

S-a respins cererea de chemare în judecată depusă de către Consiliul municipal Chișinău împotriva Galinei Ghimpu, intervenient accesoriu ÎMGFL nr. 4 cu privire la rezilierea contractului de locațiune nr. 1/10/098 din 06 decembrie 2010, evacuarea din încăperile din str. Independenței, nr. 9/2 lit. A (subsol cu geamuri), mun. Chișinău, încasarea datoriei pentru perioada 01 octombrie 2015-28 iunie 2018 și a penalității ca fiind neîntemeiată. (f.d. 121, 125-135, vol. I)

Consiliul municipal Chișinău, în termen, a depus cerere de apel împotriva hotărârii din 02 noiembrie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Prin decizia din 14 iulie 2022 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul declarat de către Consiliul municipal Chișinău și s-a menținut hotărârea din 02 noiembrie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru. (f.d. 164, 165-173)

În susținerea concluziei sale instanța de apel a reținut că contractul de locațiune nr. 1/10/098 din 06 decembrie 2010 a fost încheiat pe un termen de 3 ani, și anume, de la 06 decembrie 2010 până la 05 decembrie 2013, nefiind prelungit, iar încăperile ce urmau a fi transmise în posesie și folosință temporară Galinei Ghimpu

la data expirării contractului nu se aflau în posesia și folosința acesteia, fapt confirmat prin răspunsul ÎMGFL nr. 4.

Respectiv, pretenția de reziliere a contractului nu poate fi admisă, ori contractul de locațiune nr. 1/10/098 din 06 decembrie 2010 nu a fost prelungit pe o durată nedeterminată, iar după expirarea acestuia raporturile contractuale nu au continuat în mod tacit în baza dispoziției art. 904 alin. (1) din Codul civil.

De asemenea, instanțele ierarhic inferioare au ajuns la concluzia că este neîntemeiată și pretenția cu privire la evacuarea Galinei Ghimpu din încăperi, ori prin probatoriul cauzei s-a demonstrat că ea nu a posedat și nu a folosit bunurile transmise în locațiune, acestea fiind ocupate de ÎMGFL nr. 4, fapt confirmat prin răspunsul acestei întreprinderi din 26 iulie 2013. ÎMGFL nr. 4 a confirmat că în perioada 01 ianuarie 2010-01 ianuarie 2014 a utilizat încăperea pentru păstrarea materialelor necesare gestionării fondului locativ.

Respectiv, în condițiile în care s-a stabilit cu certitudine că Galina Ghimpu nu a posedat și nu a folosit bunurile care i-au fost transmise în locațiune, nu poate fi obligată la plata chiriei bunurilor, precum și evacuarea din încăperile amplasate în mun. Chișinău, str. Independenței, nr. 9/2 lit. A, subsol cu geamuri și înapoierea acestora proprietarului.

Subsecvent, deoarece s-a constatat că cerințele de reziliere a contractului și evacuare sunt neîntemeiate, s-a ajuns la concluzia că sunt neîntemeiate și pretențiile de încasare a datoriei și a penalității.

Totodată, instanțele au reținut că în temeiul art. 267 și art. 272 din Codul civil (în redacția până în anul 2019) cerința Consiliului municipal Chișinău privind încasarea datoriei la plata chiriei pentru perioada 29 noiembrie 2012-30 septembrie 2015 este depusă cu omiterea termenului de prescripție.

La data de 15 noiembrie 2022 Consiliul municipal Chișinău a declarat recurs, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei din 14 iulie 2022 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 02 noiembrie 2021 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere integrală a cererii de chemare în judecată. (f.d. 1-4, vol. II)

În motivarea recursului reprezentantul recurentului a invocat că decizia instanței de apel este abuzivă, ori prin acest act judecătoresc nu-și poate întoarce încăperile care le deține.

În conformitate cu articolul 433 lit. a), b), c) și d) din Codul de procedură civilă, instanța de judecată a verificat dacă actul judecătoresc poate fi atacat cu recurs, dacă cererea dedusă judecătii este formulată de persoana îndreptățită, dacă aceasta nu a fost depusă în mod repetat și dacă a fost declarată în termen.

Completul constată că, în speță, cererea de recurs este îndreptată împotriva deciziei din 14 iulie 2022 a Curții de Apel Chișinău, care intră în categoria de acte specificate în articolul 429 alin. (1) din Codul de procedură civilă. De asemenea, aceasta este depusă de către Consiliul municipal Chișinău, care are calitatea procesuală de reclamant și este îndreptățit să o conteste, nefiind depusă repetat.

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 14 iulie 2022.

Materialele cauzei atestă că decizia motivată a fost expediată în adresa Consiliului municipal Chișinău, prin poștă electronică la 11 octombrie 2022. (f.d. 174, vol. I)

Recursul, declarat la 15 noiembrie 2022 de către Consiliul municipal Chișinău, este în termen.

La data de 30 noiembrie 2022, Curtea Supremă de Justiție a notificat participanților copia recursului motivat, explicându-le dreptul de a depune referință asupra criticilor formulate în recurs.

La 09 decembrie 2022 Galina Ghimpu a depus referință, solicitând a declara inadmisibil recursul Consiliului municipal Chișinău.

Examinând admisibilitatea recursului, fără prezența participanților la proces, în acord cu procedura specificată la articolul 440 din Codul de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că cererea de recurs formulată de către Consiliul municipal Chișinău, este inadmisibilă, pentru motivele ce succed.

Verificând motivele de casare, invocate în recurs, completul Colegiului atestă că acestea nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă, deoarece se referă la dezacordul recurentului cu soluția pronunțată de către instanța de apel, însă, nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau procedural, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Totodată, completul de admisibilitate reține că recursurile exercitate conform Secțiunii a II-a au caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

Urmează a fi reiterat 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.

În conformitate cu prevederilor art. 432 alin. (1) 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 procesual.

Aliniatele (2) și (3) ale aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, iar alin. (4) stabilește că 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.

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).

Potrivit jurisprudenței CEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să

posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri, pe când în recursul declarat de către Consiliul municipal Chișinău, asemenea aspecte nu se regăsesc.

În speță, completul Colegiului menționează că recursul în cauză conține obiecții de fapt și de drept, care deja au fost studiate și verificate de către instanța de apel, primind o apreciere corespunzătoare.

În consecință, nu există aparența unei încălcări a dreptului recurentului la soluționarea tuturor argumentelor cu privire la judecarea cauzei în apel, în modul în care este garantat de art. 6 § 1 al Convenției.

Drept urmare, se reține că argumentele invocate de către recurent nu pot constitui temei de admisibilitate a recursului, deoarece nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normei de drept material sau a normei de drept procesual, așa cum formal invocă Consiliul municipal Chișinău și, respectiv, nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

În astfel de circumstanțe, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de către Consiliul municipal Chișinău, ca fiind inadmisibil.

Conform celor expuse, în temeiul art. 431, alin. (1) și (2), art. 433, lit. a), 440, alin. (1) și (1¹) din Codul de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

dispune:

Se consideră inadmisibil recursul declarat de către Consiliul municipal Chișinău, împotriva deciziei din 14 iulie 2022 a Curții de Apel Chișinău.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Svetlana Filincova

judecătorii

Galina Stratulat

Maria Ghervas