

Dosarul nr. 2ra-1080/22
2-17205770-01-2ra-08082022

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. C. Roșca)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. V. Cotorobai, I. Secrieru, M. Anton)

DECIZIE

08 februarie 2023

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Svetlana Filincova
Maria Ghervas
Dumitru Mardari
Victor Burduh
Mariana Pitic

examinând recursul declarat de Societatea pe Acțiuni „Moldtelecom”,
în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal
Chișinău împotriva Societății pe Acțiuni „Moldtelecom” cu privire la rezilierea
contractului, obligarea eliberării spațiului, încasarea datoriei și a penalității și
acțiunea reconvențională înaintată de Societatea pe Acțiuni „Moldtelecom”
împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu Agenția Proprietății
Publice cu privire la constatarea nulității contractului de locațiune,
împotriva deciziei din 09 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, prin care a
fost respins apelul declarat de Societatea pe Acțiuni „Moldtelecom” și a fost admis
apelul declarat de Consiliul municipal Chișinău, cu casarea parțială a hotărârii din
18 noiembrie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru,

constată:

La data de 23 octombrie 2017, Consiliul municipal Chișinău a depus cerere de
chemare în judecată împotriva SA „Moldtelecom” cu privire la rezilierea
contractului, obligarea eliberării spațiului, încasarea datoriei și a penalității.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că la data de 08 noiembrie 2010, în
calitate de locator a încheiat cu SA „Moldtelecom”, în calitate de locatar, contractul
de locațiune nr. 2/10/044, prin care a transmis în locațiune încăperile cu altă

destinație decât cea locativă din mun. Chișinău, str. Călărași, 68 (subsol cu geamuri), pentru amplasarea unei stații de telefoane.

A menționat că potrivit pct. 4.1 al contractului, cuantumul chiriei anuale a fost stabilit în sumă de 39 305,25 de lei.

Reclamantul a susținut că în baza Legii bugetului de stat pentru anul 2014 nr. 339 din 23 decembrie 2013, cuantumul chiriei bunurilor închiriate, începând cu data de 01 ianuarie 2014 s-a stabilit în sumă de 103 338,84 de lei. În baza Legii bugetului de stat pentru anul 2015 nr. 72 din 12 aprilie 2015 și a deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 11/55 din 23 decembrie 2014, cuantumul chiriei bunurilor închiriate, începând cu data de 28 aprilie 2015 s-a stabilit în sumă de 109 957,65 de lei. Iar în baza Legii bugetului de stat pentru anul 2017 nr. 279 din 16 decembrie 2016 și a deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 11/55 din 23 decembrie 2014, cuantumul chiriei bunurilor închiriate, începând cu data de 01 ianuarie 2017, s-a stabilit în sumă de 135 669,43 de lei.

A comunicat că, conform registrului de expediere a scrisorilor, în adresa SA „Moldtelecom” au fost expediate scrisorile nr. 04-120/59 din 27 ianuarie 2014, nr. 04-120-372 din 06 mai 2015 și nr. 04-120/01 din 02 ianuarie 2017, prin care locatarul 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 respectivelor modificări, însă, acordurile adiționale nu au fost semnate de către părâtă.

Reclamantul a precizat că potrivit pct. 2.3.3 din contract, locatarul este obligat să achite chiria în volumul, termenele și modul prevăzut de capitolul 4 al contractului, iar pct. 4.3 stabilește că locatarul va achita plata de închiriere trimestrial cu anticipație, cel târziu la prima zi a trimestrului.

Conform calculului efectuat în baza Legii bugetului de stat pentru anii 2014, 2014 și 2017, cât și a deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 11/55 din 23 decembrie 2014, plata pentru chiria restantă constituie suma de 266 748,23 lei, pentru perioadele 11 martie 2014 - 27 aprilie 2015, 28 aprilie 2015 - 26 ianuarie 2016, 01 ianuarie 2017 - 30 iunie 2017.

Reclamantul a afirmat că potrivit calculelor efectuate, avansul achitat acoperă chiria conform Acordului adițional de introducere a unor modificări în contractul de locațiune nr. 2/10/044 din 08 noiembrie 2010 până la data de 09 martie 2014.

A invocat că, conform pct. 3.1.1 din contract, 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. Astfel, s-a calculat o penalitate în mărime de 48 814,92, pentru o perioadă de 183 de zile.

Reclamantul a notat că la 12 iunie 2017, SA „Moldtelecom” a recepționat reclamația nr. 04-120/308, fapt ce se confirmă prin semnarea avizului de recepție, astfel fiind informată despre faptul că, în termen de 10 zile, în mod benevol urmează să accepte cuantumul chiriei anuale, să achite plata restantă pentru chirie în sumă de 266 748,23 lei și penalitatea în mărime de 48 814,92 lei sau în caz contrar, rezilierea contractului de locațiune, cu eliberarea încăperilor cu altă destinație decât cea

locativă din str. Călărași, 68 (subsol cu geam) și restituirea acestora proprietarului în baza actului de predare-primire. Însă, în termenul indicat, SA „Moldtelecom” nu a îndeplinit aceste solicitări.

A solicitat încasarea din contul SA „Moldtelecom” în beneficiul Consiliului municipal Chișinău a datoriei și penalității în sumă totală de 315 563, 15 lei, rezilierea contractului de locațiune, eliberarea încăperilor cu altă destinație decât cea locativă din str. Călărași 68 (subsol cu geam) și restituirea acestora proprietarului în baza actului de predare-primire.

În cadrul ședinței de judecată din 14 iunie 2018, SA „Moldtelecom” a înaintat acțiune reconvențională împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu Agenția Națională pentru Reglementări în Comunicații Electronice și Tehnologia Informației, solicitând obligarea Consiliului municipal Chișinău de a negocia cu bună-credință și a încheia cu SA „Moldtelecom” un contract de acces pe proprietatea publică amplasată pe adresa mun. Chișinău, str. Călărași 68, lit. A secția 3 (subsol cu geam), în condițiile Legii privind accesul pe proprietăți și utilizarea partajată a infrastructurii asociate rețelelor publice de comunicații electronice nr. 28 din 10 martie 2016, cu stabilirea unei taxe unice de folosire a bunurilor publice conform Hotărârii Guvernului nr. 1434 din 29 decembrie 2016 și încasarea din contul Consiliului municipal Chișinău în beneficiul SA „Moldtelecom” a taxei de stat în mărime de 100 de lei.

La data de 04 aprilie 2019, SA „Moldtelecom” a depus cerere de modificare a obiectului acțiunii reconvenționale, solicitând dispunerea introducerii în proces în calitate de intervenient accesoriu a Agenției Proprietății Publice și recunoașterea nulității absolute a contractului de locațiune nr. 2/10/044 din 08 noiembrie 2010 încheiat între Consiliul mun. Chișinău și SA „Moldtelecom”, cu întoarcerea părților contractuale în starea inițială.

În motivarea cererii SA „Moldtelecom” a indicat că potrivit informației din Registrul bunurilor imobile, proprietar al bunului cu nr. cadastral 0100506.112 (teren), amplasat în mun. Chișinău, str. Călărași 68, cu cota parte 1,0 este municipiul Chișinău, iar proprietar al bunului imobil nr. 0100506.112.01 (construcția ce constituie obiectul prezentului litigiu) cu cota 1,0 este Republica Moldova.

SA „Moldtelecom” a susținut că, în aceste circumstanțe și prin prisma prevederilor art. 7 alin. (2), 17 alin. (1) din Legea cu privire la privatizarea și deetatizarea proprietății publice nr. 121 din 04 mai 2007, Consiliul municipal Chișinău nu este în drept să încheie contractul de locațiune nr. 2/10/044 din 08 noiembrie 2010, din motiv că nu este proprietarul acestui bun imobil.

A comunicat că potrivit răspunsului Agenției Proprietății Publice nr. 03-05-1306 din 24 august 2016, bunul imobil cu nr. cadastral 0100506.112.01, amplasat în mun. Chișinău, str. Călărași 68, este înregistrat ca proprietate a statului Republica Moldova în temeiul Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, iar încăperile izolate din acest bloc, transmise de Consiliul municipal Chișinău în locațiune, nu sunt înregistrate.

SA „Moldtelecom” consideră că faptul încheierii contractului de locațiune de

către un locator necorespunzător, care nu este proprietarul bunului imobil și în privința unui imobil care nu este înregistrat în Registrul bunurilor imobile, atrage nulitatea contractului de locațiune nr. 2/10/044 din 08 noiembrie 2010.

Prin hotărârea din 18 noiembrie 2020 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru a fost admisă parțial acțiunea inițială depusă de Consiliul municipal Chișinău și a fost reziliat contractul de locațiune nr. 2/10/044 din 08 noiembrie 2010, încheiat între Consiliul municipal Chișinău și SA „Moldtelecom”. S-a încasat din contul SA „Moldtelecom” în beneficiul Consiliului municipal Chișinău datoria contractuală în sumă de 199 471, 06 lei și penalitatea în sumă de 35 904,60 de lei. În rest, acțiunea inițială a fost respinsă ca neîntemeiată și tardivă. De asemenea, a fost respinsă acțiunea reconvențională înaintată de SA „Moldtelecom” ca fiind neîntemeiată S-a încasat din contul SA „Moldtelecom” în beneficiul statului cheltuielile de judecată sub formă de taxă de stat, de a cărei plată a fost scutit reclamantul-pârât, în sumă de 7161,27 de lei.

La data de 09 decembrie 2020, SA „Moldtelecom” a declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea acestuia, casarea parțială a hotărârii în partea admiterii pretențiilor Consiliului municipal Chișinău și pronunțarea unei noi hotărâri, prin care acțiunea inițială să fie respinsă integral, iar acțiunea reconvențională să fie admisă.

La data de 16 decembrie 2020, Consiliul municipal Chișinău a declarat apel împotriva hotărârii din 18 noiembrie 2020 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, solicitând admiterea acestuia, casarea parțială a hotărârii primei instanțe și pronunțarea unei noi hotărâri, prin care acțiunea inițială să fie admisă integral.

Prin decizia din 09 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău a fost respins apelul declarat de SA „Moldtelecom” și a fost admis apelul declarat de Consiliul municipal Chișinău, cu casarea parțială a hotărârii din 18 noiembrie 2020 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru în partea admiterii parțiale a acțiunii depuse de Consiliul municipal Chișinău și pronunțarea unei noi hotărâri, prin care acțiunea depusă de Consiliul municipal Chișinău a fost admisă integral. S-a încasat din contul SA „Moldtelecom” în beneficiul Consiliului municipal Chișinău suma de 315 563,15 lei, formată din datoria în mărime de 266 748,23 de lei și penalitatea în mărime de 48 814,92 de lei. S-a reziliat contractul de locațiune nr. 2/10/044 din 08 noiembrie 2010, încheiat între Consiliul municipal Chișinău și SA „Moldtelecom”, cu eliberarea încăperilor din mun. Chișinău, str. Călărași, 68 (subsol cu geam), precum și restituirea acestora în baza actului de predare-primire. S-a încasat din contul SA „Moldtelecom” în beneficiul statului taxa de stat pentru depunerea cererii de chemare în judecată în mărime de 9 466,89 de lei, proporțional pretențiilor admise și taxa de stat pentru examinarea cererii de apel în mărime de 7100,16 lei, în total 16 567,05, taxa de stat de care reclamantul este scutit în temeiul art. 98 din Codul de procedură civilă.

La data de 18 mai 2022, SA „Moldtelecom” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea

reconvențională să fie admisă.

În motivarea recursului, recurenta a indicat că, în calitate de temei pentru casarea hotărârii instanței de fond, instanța de apel a reținut argumentul intimatului, precum că contractul de locațiune nr. 2/10/44 din 08 noiembrie 2010 este un act subsecvent încheiat în temeiul deciziei Consiliului municipal Chișinău. Acest argument nu corespunde realității și intimatul nu a prezentat instanței de apel probe în confirmarea acestui fapt, iar Curtea de Apel Chișinău, fără să verifice legalitatea acestui argument, l-a apreciat eronat și a examinat apelul declarat strict sub acest aspect.

A menționat că prin prisma prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2010, contractul de locațiune nr. 2/10/44 din 08 noiembrie 2010 nu se încadrează în noțiunea de act administrativ și nu poate face obiectul acțiunii în contenciosul administrativ. Chiar dacă a fost încheiat în temeiul unei decizii a Consiliului municipal Chișinău, care este un act administrativ, contractul de locațiune reprezintă doar un act juridic sinalagmatic și la desfășurarea acestor rapoarte juridice, părțile contractante se conduc de prevederile Codului civil, inclusiv în cazul recunoașterii nulității acestuia.

Recurenta a susținut că în anul 2018, bunul imobil transmis în locațiune nu a fost înregistrat de către Consiliul municipal Chișinău în Registrul bunurilor imobile și nici până la momentul actual nu este înregistrat ca proprietate a intimatului, fapt confirmat prin extrasul actualizat din baza de date a cadastrului. La materialele cauzei nu este anexată nicio probă care ar demonstra dreptul de proprietate al Consiliului municipal Chișinău asupra bunului imobil transmis în locațiune.

A precizat că, contractul de locațiune din 08 noiembrie 2010 a fost semnat, în calitate de locator de către reprezentantul Consiliului municipal Chișinău, fără aprobarea Agenției Proprietății Publice și fără ca să dispună de dreptul de proprietate sau alte drepturi pentru transmiterea în locațiune a bunului imobil.

Recurenta a mai susținut că instanța de apel a ignorat prevederile art. 38 alin. (1) din Legea privind accesul pe proprietăți și utilizare partajată a infrastructurii asociate rețelelor publice de comunicații electronice nr. 28 din 10 martie 2016, potrivit cărora toți titularii dreptului de administrare asupra unor bunuri imobile, proprietate publică, din care face parte inclusiv Primăria mun. Chișinău, în care au fost efectuate lucrări de acces până la data intrării în vigoare a legii citate, au avut obligație de a publica condițiile în care se realizează dreptul de acces în termen de 60 de zile calendaristice de la data intrării în vigoare a prezentei legi, până la 15 iunie 2016.

A menționat că, condițiile de acces ar putea prevedea și o anumită taxă de acces, care conform prevederilor art. 9 alin. (3) din Legea nr. 28 din 10 martie 2016, substituie toate tipurile de plăți achitate de furnizori anterior intrării în vigoare a prezentei legi, de exemplu impozite, taxe, tarife, chirii pentru locațiunea spațiilor interne și externe și altele.

Astfel, SA „Moldtelecom” consideră că prin efectele Legii nr. 28 din 10 martie 2016, a fost abrogată decizia Consiliului municipal Chișinău și contractul de locațiune și-a pierdut puterea juridică.

Recurenta a mai notat suplimentar că începând cu luna ianuarie 2017, toți titularii dreptului de administrare asupra imobilelor, la care s-a realizat deja accesul, sunt obligați să se ghideze în relațiile cu furnizorii de rețele de comunicații electronice de prevederile Legii nr. 28 din 10 martie 2016 și a metodologiei de calcul al tarifelor maxime pentru dreptul de acces pe proprietățile publice și/sau de utilizare partajată a infrastructurii fizice aprobată prin Hotărârea Guvernului n. 1434 din 29 decembrie 2016.

A precizat că, deoarece pentru locatar au încetat toate temeiurile legale de a achita în continuare plățile pentru chirie, totodată în scopul necesității conformării prevederilor Legii nr. 28 din 10 martie 2016 și soluționării litigiului pe cale amiabilă, a expediat de câteva ori scrisori cu contractul de acces pe proprietatea publică în formatul aprobat de Agenția Națională pentru Reglementare în Comunicații Electronice, însă, această modalitate de soluționare a prezentului litigiu a fost respinsă de către intimat, în pofida faptului că Agenția Națională pentru Reglementare în Comunicații Electronice, prin adresarea sa nr. 01-DJ/765 către Consiliul municipal Chișinău a indicat necesitatea respectării clauzelor Legii nr. 28 din 10 martie 2016 în raporturile contractuale cu SA „Moldtelecom”.

Recurenta a accentuat că încăperea ce constituie obiectul contractului de locațiune în litigiu se află în demisol și la parter și aici este instalat echipamentul Centralei Telefonice Automată nr. 572, aceasta fiind instalată pentru asigurarea adecvată a consumatorilor sectorului Buiucani, mun. Chișinău, cu servicii de comunicații electronice. CTA 572 asigură prestarea serviciilor de telefonie fixă, internet și IPTV pentru un volum mare de locuitori ai sectorului Buiucani mun. Chișinău, circa 2500 de abonați, iar evacuarea echipamentului SA „Moldtelecom” din edificiul dat nu este o procedură simplă de eliberare a spațiului închiriat și se subînțelege demontarea întregului echipament de telecomunicații cu strămutarea tuturor rețelelor și obiectelor ingineresti aferente centralei telefonice.

A afirmat că această procedură va duce la sistarea prestării serviciilor de comunicații electronice pentru toți abonații CTA 572 pentru o perioadă nedeterminată, atât din motivul lipsei unei clădiri sau a unui loc corespunzător pentru strămutarea CTA 572, cât și din motive financiare, deoarece cheltuielile estimative pentru reemplasarea acesteia constituie peste 150 000 de euro.

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.

Materialele cauzei atestă că instanța de apel a expediat în adresa participanților la proces, prin intermediul poștei electronice, copia deciziei contestate la data de 23 martie 2022 (f.d. 20, volumul II), fiind recepționată de către recurentă la data de 23 martie 2022, fapt indicat și în cererea de recurs.

Totodată, se reține că prin dispoziția nr. 5 din 02 martie 2022 a Comisiei pentru Situații Excepționale a Republicii Moldova, pe perioada stării de urgență declarată prin Hotărârea Parlamentului nr. 41 din 24 februarie 2022, au fost stabilite măsuri specifice în domeniul justiției, fiind suspendată de drept examinarea de către

instanțele de judecată a cauzelor civile, cu excepțiile prevăzute la pct. 5.1.1 din dispoziție. Termenele de exercitare a căilor de atac în cauzele civile care se suspendă de drept, aflate în curs la data intrării în vigoare a prezentei dispoziții, se întrerup, urmând a curge noi termene, de aceeași durată, de la data încetării stării de urgență.

Ulterior, prin dispoziția nr. 13 din 31 martie 2022 a Comisiei pentru Situații Excepționale a Republicii Moldova, au fost excluse măsurile specifice în domeniul justiției, începând cu data de 04 aprilie 2022, judecarea cauzelor civile fiind reluată din oficiu.

Astfel, recursul, declarat la 18 mai 2022 este în termen.

Prin notificarea din 08 august 2022 Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa participanților la proces copia recursului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței (f.d. 54, 56-57 volumul II).

Referințe nu au fost depuse.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) din Codul de procedură civilă, completul din 3 judecători prin încheierea din 14 decembrie 2022 a considerat recursul admisibil și a dispus examinarea fondului de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 444 din Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele cauzei în raport cu recursul declarat, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi admis, cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe și pronunțarea unei hotărâri noi, din următoarele considerente.

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.

Din suportul probator prezent la materialele cauzei rezultă că la 08 noiembrie 2010 Consiliul municipal Chișinău, în calitate de locator a încheiat cu SA „Moldtelecom”, în calitate de locatar, contractul de locațiune nr. 2/10/044, prin care, în baza deciziei nr. 9/40-9 din 30 iulie 2010 a Consiliului municipal Chișinău, a transmis în locațiune încăperile nr. 11-13, 11a cu suprafața de 64,7 m² situate în mun. Chișinău, sectorul Buiucani, str. Călărași, 68, blocul lit. A secția 3 (subsol cu geamuri), pentru amplasarea unei stații de telefoane (f.d. 6-9, volumul I).

Conform pct. 4.1-4.4 din contract, în conformitate cu deciziile nr. 4/11 din 26 septembrie 2003 și nr. 9/40-9 din 30 iulie 2010 ale Consiliului municipal Chișinău, cuantumul chiriei anuale se stabilește în sumă de 39 305,25 de lei. În contul chiriei pentru perioada 30 iulie 2010 - 29 octombrie 2010, locatarul a depus suma de 9907,08 lei. Locatarul va achita plata de închiriere trimestrial (anual) cu anticipație cel târziu la prima zi a trimestrului, anului. Cuantumul chiriei poate fi modificat prin acordul comun al părților în conformitate cu legislația în vigoare.

Potrivit pct. 3.1.1, 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.

Termenul de valabilitate al contractului a fost stabilit de părți în pct. 6 de la 30 iulie 2010 până la 30 iulie 2013.

La 12 iunie 2017, Primăria mun. Chișinău a expediat în adresa SA „Moldtelecom” reclamația nr. 04-120/308, prin care a solicitat acceptarea în mod benevol a cuantumului modificat al chiriei anuale, calculat conform Legii bugetului de stat pentru anul 2014 nr. 339 din 23 decembrie 2013 în sumă de 103 338,84 de lei, în baza Legii bugetului de stat pentru anul 2015 nr. 72 din 12 aprilie 2015 și a deciziei nr. 11/55 din 23 decembrie 2014 a Consiliului municipal Chișinău, în sumă de 109 957,65 lei, în baza Legii bugetului de stat pentru anul 2017 nr. 279 din 16 decembrie 2016 și a deciziei nr. 11/55 din 23 decembrie 2014 a Consiliului municipal Chișinău, în sumă de 135 669,43 de lei; achitarea plății chiriei conform acordurilor adiționale; achitarea datoriei în sumă de 266 748,23 de lei și a penalității în sumă de 48 814,92 de lei sau rezilierea contractului de locațiune și eliberarea spațiului ocupat, cu înapoierea proprietarului în baza actului de primire-predare (f.d.12-14, volumul I).

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată, Consiliul municipal Chișinău a solicitat încasarea din contul SA „Moldtelecom” a datoriei la plata chiriei în sumă de 266 748,23 de lei (calculată pentru perioadele 11 martie 2014 - 27 aprilie 2015, 28 aprilie 2015 - 26 ianuarie 2016, 01 ianuarie 2017 - 30 iunie 2017) și a penalității în sumă de 48 814,92 de lei pentru 183 de zile, în total suma de 315 563, 15 lei, rezilierea contractului de locațiune, eliberarea încăperilor cu altă destinație decât cea locativă din str. Călărași 68 (subsol cu geam) și restituirea acestora proprietarului în baza actului de predare-primire.

SA „Moldtelecom” a înaintat acțiune reconvențională împotriva Consiliului municipal Chișinău, solicitând constatarea nulității absolute a contractului de locațiune nr. 2/10/044 din 08 noiembrie 2010, cu întoarcerea părților contractuale în starea inițială.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea prezentei cauze, a ajuns la concluzia temeiniciei parțiale a acțiunii inițiale depuse de Consiliul municipal Chișinău și netemeiniciei integrale a acțiunii reconvenționale depusă de SA „Moldtelecom”, fiind reziliat contractul de locațiune nr. 2/10/044 din 08 noiembrie 2010, încheiat între Consiliul municipal Chișinău și SA „Moldtelecom”, cu încasarea din contul SA „Moldtelecom” în beneficiul Consiliului municipal Chișinău a datoriei contractuale în sumă de 199 471, 06 lei și a penalității în sumă de 35 904,60 de lei. În rest, acțiunea inițială a fost respinsă ca neîntemeiată și tardivă. Totodată, s-a încasat din contul SA „Moldtelecom” în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 7161,27 de lei, de a cărei plată a fost scutit reclamantul.

Ulterior, instanța de apel a respins apelul declarat de SA „Moldtelecom” și a admis apelul declarat de Consiliul municipal Chișinău, fiind casată parțial hotărârea primei instanțe în partea admiterii parțiale a acțiunii depuse de Consiliul municipal Chișinău și pronunțată o nouă hotărâre, prin care acțiunea depusă de Consiliul municipal Chișinău a fost admisă integral. S-a încasat din contul SA „Moldtelecom” în beneficiul Consiliului municipal Chișinău suma de 315 563,15 lei, formată din

datoria în mărime de 266 748,23 de lei și penalitatea în mărime de 48 814,92 de lei, cu rezilierea contractului de locațiune nr. 2/10/044 din 08 noiembrie 2010, eliberarea încăperilor din mun. Chișinău, str. Călărăși, 68 (subsol cu geam), precum și restituirea acestora în baza actului de predare-primire. Totodată, s-a încasat din contul SA „Moldtelecom” în beneficiul statului taxa de stat pentru depunerea cererii de chemare în judecată în mărime de 9 466,89 de lei și taxa de stat pentru examinarea cererii de apel în mărime de 7100,16 lei, în total 16 567,05.

În conformitate cu 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.

Verificând legalitatea deciziei contestate în raport cu prevederile aplicabile la caz și criticile aduse în recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe urmează a fi casate, din următoarele considerente.

Conform 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.

Potrivit 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.

În conformitate cu prevederile 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.

Conform 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.

Art. 668 din Codul civil (redacția de până la 01 martie 2019) prevede că, 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.

Potrivit 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.

În corespundere cu prevederile 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.

Materialele cauzei atestă că la 25 mai 2015 a fost întocmit acordul adițional de introducere a unor modificări în contractul de locațiune nr. 2/10/044 din 08 noiembrie 2010, prin care în conformitate cu Legea bugetului de stat pentru anul 2014 nr. 339 din 23 decembrie 2013, cuantumul chiriei bunurilor închiriate, începând cu data de 01 ianuarie 2014 s-a stabilit în sumă de 103 338,84 de lei și în baza Legii bugetului de stat pentru anul 2015 nr. 72 din 12 aprilie 2015 și decizia nr. 11/55 din 23 decembrie 2014 a Consiliului municipal Chișinău, cuantumul chiriei bunurilor închiriate începând cu data de 28 aprilie 2015 s-a stabilit în sumă de 109957,65 lei. În contul chiriei pentru perioada 01 ianuarie 2014-27 iulie 2015 locatarul va depune 163877,99 lei (f.d. 10, volumul I). Acordul adițional a fost semnat unilateral de către locator, în persoana lui Nistor Grozavu, nefiind semnat de către locatar.

La 09 ianuarie 2017 a fost întocmit acordul adițional de introducere a unor modificări în contractul de locațiune nr. 2/10/044 din 08 noiembrie 2010, prin care în conformitate cu Legea bugetului de stat pentru anul 2017 nr. 279 din 16 decembrie 2016 și decizia nr. 11/55 din 23 decembrie 2014 a Consiliului municipal Chișinău, cuantumul chiriei bunurilor închiriate începând cu data de 01 ianuarie 2017, s-a stabilit în sumă de 135 669,43 lei. În contul chiriei pentru perioada 01 ianuarie 2017-31 martie 2017, locatarul va depune 33 452,73 lei (f.d. 11, volumul I). Acest acord adițional la fel a fost semnat unilateral de către locator, în persoana lui Nistor Grozavu, nefiind semnat de către locatarul SA „Moldtelecom”.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că acordurile adiționale 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.

Potrivit pct. 2.2.3. al contractului nr. 2/10/044 din 08 noiembrie 2010, locatarul este obligat să achite chiria în volumul, termenele și modul prevăzut de capitolul 4 al contractului.

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

Deci, din moment ce contractul de locațiune este unul sinalagmatic, iar locatorul și-a îndeplinit obligația de a transmite în locațiune încăperile din str. Călărași, 68, nu a întreprins 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.

Potrivit calcului datoriei acumulate de către locator la plata pentru locațiunea încăperilor nelocuibile, prezentat de Consiliul municipal Chișinău, plata chiriei restante constituie suma de 266 748,23 de lei pentru perioadele: 11 martie 2014 - 27 aprilie 2015 suma de 116 928,56 de lei; 28 aprilie 2015 – 26 ianuarie 2016 suma de 82 542,50 de lei; 01 ianuarie 2017 – 30 iunie 2017 67 277,17 lei (f.d. 15, volumul I).

La 04 octombrie 2018 Consiliul municipal Chișinău a adoptat decizia nr. 6/26 „Cu privire la aprobarea Regulamentului gestionării clădirilor, construcțiilor și încăperilor cu altă destinație decât cea locativă – proprietate municipală”, care în pct. 1.12. stipulează că, contractele de locațiune existente încheiate între Consiliul municipal 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.

Relevant este că decizia nr. 6/26 din 04 octombrie 2018 a Consiliului municipal Chișinău nu a fost contestată și produce efecte juridice.

În această ordine de idei, în raport cu prevederile legale sus-menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia că este necesară încasarea din contul SA „Moldtelecom” în beneficiul Consiliului municipal Chișinău a datoriei în mărime de 266 748,23 de lei, rezultată din contractul de locațiune nr. 2/10/044 din 08 noiembrie 2010.

Astfel, nu poate fi reținut argumentul recurentei SA „Moldtelecom” precum că la momentul emiterii acordului adițional la contractul de locațiune nr. 2/10/044 din 08 noiembrie 2010, erau aplicabile prevederile Legii privind accesul pe proprietăți și utilizarea partajată a infrastructurii asociate rețelelor publice de comunicații electronice nr. 28 din 10 martie 2016, care eliberau recurenta 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.

Or, prin adoptarea deciziei nr. 6/26 din 04 octombrie 2018, Consiliul municipal Chișinău a dispus că contractele de locațiune existente încheiate cu operatorii de telefonie mobilă și fixă urmează să producă efecte juridice până la adoptarea deciziei, adică până la 04 octombrie 2018.

În continuare, instanța de recurs notează că potrivit art. 602 alin. (1), (2) din Codul civil (redacția până la 01 martie 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 până la 01 martie 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.

Potrivit art. 268 lit. a) din Codul civil (redacția până la 01 martie 2019), se prescriu în termen de 6 luni acțiunile privind: încasarea penalității.

În conformitate cu pct. 3.1.1 al contractului de locațiune nr. 2/10/044 din 08 noiembrie 2010, 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, Consiliul municipal Chișinău este îndreptățit de a pretinde și încasa penalitatea, pentru o perioadă de 180 de zile.

Însă, prin cererea de chemare în judecată Consiliul municipal Chișinău a solicitat încasarea penalității în mărime de 48 814,92 de lei pentru 183 de zile, pentru 3 zile nefiind în drept să pretindă la încasarea penalității.

Deci, instanța de recurs conchide că din contul SA „Moldtelecom” urmează a fi încasată penalitatea în mărime de 48 013,2 lei, pentru 180 de zile.

Cu referire la pretenția privind rezilierea contractului de locațiune nr. 2/10/044 din 08 noiembrie 2010, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție o consideră întemeiată, or, conform art. 906 alin. (1) lit. c) din Codul civil (redacția până la 01 martie 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.

La 12 iunie 2017, SA „Moldtelecom” a recepționat reclamația nr. 04-120/308, fapt care se confirmă prin semnarea avizului de recepție (f.d. 14), astfel fiind informată despre faptul că în termen de zece zile, în mod benevol să accepte cuantumul chiriei anuale conform Legii bugetului de stat pentru anul 2014 nr. 339 din 23 decembrie 2013, Legii bugetului de stat pentru anul 2015 nr. 72 din 12 aprilie 2015, Legii bugetului de stat pentru anul 2017 nr. 279 din 16 decembrie 2016 și a deciziei nr. 11/55 din 23 decembrie 2014 a Consiliului municipal Chișinău, să achite

plata restantă a chiriei în sumă de 266 748,23 de lei și a penalității în sumă de 48 814,92 de lei cu rezilierea contractului de locațiune, eliberarea spațiului ocupat și restituirea încăperilor proprietarului.

Conform art. 910 din Codul civil (redacția până la 01 martie 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, instanța de recurs 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, urmează a fi reziliat contractul de locațiune nr. 2/10/044 din 08 noiembrie 2010 încheiat între părți, însă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că nu este necesară obligarea SA „Moldtelecom” de a elibera încăperile din mun. Chișinău, str. Călărași, 68 și de a le restitui proprietarului în baza actului de primire-predare, așa cum a pretins locatorul, or, odată cu adoptarea deciziei nr. 6/26 din 04 octombrie 2018 a Consiliului municipal Chișinău „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.

Decizia nr. 6/26 din 04 octombrie 2018 a Consiliului municipal Chișinău 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 martie 2016 (în vigoare din 15 aprilie 2016, cu excepția art. 25 alin. (6) și alin. (7), art.30), fiind 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 octombrie 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.

Referitor la acțiunea reconvențională înaintată de SA „Moldtelecom”, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că aceasta este neîntemeiată și necesită a fi respinsă, din următoarele considerente.

Conform art. 220 alin. (1) din Codul civil (redacția în vigoare până la 01 martie 2019), actul juridic sau clauza care contravine normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel.

În sensul normei enunțate, sancțiunea nerespectării prevederilor legii este nulitatea absolută.

Astfel, sunt lovite de nulitate absolută actele juridice care contravine normelor imperative, adică acelor norme care prescriu în mod expres o conduită obligatorie, o obligație de la care subiectul nu se poate sustrage sau nu o poate ocoli sau care, prin

dispoziția lor, interzic săvârșirea unor acțiuni.

Întrucât norma dată are ca finalitate ocrotirea valorilor fundamentale ale societății și a fost instituită în interes general, sancțiunea pentru încheierea actelor juridice care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri la fel este nulitatea absolută.

Deci, sancțiunea nulității intervine doar când textul de lege încălcat prevede expres această sancțiune, iar dovada încălcării normelor imperative incumbă celui ce invocă acest temei de nulitate.

La caz, contractul de locațiune nr. 2/10/044 din 08 noiembrie 2010 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 acțiunea reconvențională depusă de SA „Moldtelecom” cu privire la constatarea nulității contractului de locațiune, este neîntemeiată.

Din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul și a casa integral decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, cu pronunțarea unei noi hotărâri.

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

decide:

Se admite recursul declarat de Societatea pe Acțiuni „Moldtelecom”.

Se casează integral decizia din 09 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 18 noiembrie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău împotriva Societății pe Acțiuni „Moldtelecom” cu privire la rezilierea contractului, obligarea eliberării spațiului, încasarea datoriei și a penalității și acțiunea reconvențională înaintată de Societatea pe Acțiuni „Moldtelecom” împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice cu privire la constatarea nulității contractului de locațiune și se pronunță o hotărâre nouă, prin care:

Se admite parțial acțiunea depusă de Consiliul municipal Chișinău împotriva Societății pe Acțiuni „Moldtelecom” cu privire la rezilierea contractului, obligarea eliberării spațiului, încasarea datoriei și a penalității.

Se încasează din contul Societății pe Acțiuni „Moldtelecom” în beneficiul Consiliului municipal Chișinău datoria în sumă de 266 748,23 lei (două sute șaiszeci și șase mii șapte sute patruzeci și opt lei, douăzeci și trei de bani) și penalitatea în sumă de 48 013,2 lei (patruzeci și opt mii treisprezece lei, douăzeci de bani).

Se reziliază contractul de locațiune nr. 2/10/044 din 08 noiembrie 2010, încheiat între Consiliul municipal Chișinău și Societatea pe Acțiuni „Moldtelecom”.

În rest, acțiunea depusă de Consiliul municipal Chișinău se respinge.

Se respinge ca fiind neîntemeiată acțiunea reconvențională înaintată de Societatea pe Acțiuni „Moldtelecom” împotriva Consiliului municipal Chișinău, intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice cu privire la constatarea nulității contractului de locațiune.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Svetlana Filincova

judecătorii

Maria Ghervas

Dumitru Mardari

Victor Burduh

Mariana Pitic