

Dosarul nr. 2rac-156/23
2-21003478-01-2rac-20072023

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (L. Mitrofan)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (A. Malîi, A. Braga, V. Cotorobai)

ÎNCHEIERE

17 ianuarie 2024

mun. Chișinău

Curtea Supremă de Justiție

Completul de judecată, în componența:

Președinte, judecător
judecători

Aliona Miron
Diana Stănilă
Ion Malanciuc

examinând admisibilitatea recursului declarat de Întreprinderea Municipală „Piața Centrală”, reprezentată de avocatul Serghei Cebotari,

în cauza civilă, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Întreprinderea Municipală „Piața Centrală” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Midarcom” privind obligarea încheierii contractului de locațiune a locurilor de vânzare de pe terenul adiacent,

împotriva deciziei din 15 decembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 12 ianuarie 2021 ÎM „Piața Centrală” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Midarcom”, prin care a solicitat obligarea SRL „Midarcom” de a încheia cu ÎM „Piața Centrală” contractele de locațiune a locurilor de vânzare – terenului adiacent construcției comerciale private cu nr. cadastral XXX, cu suprafața de 67,70 m.p. și de 25,80 m.p. pentru perioada anilor 2020–2021 și încasarea taxei de stat și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamanta a indicat că, la 02 ianuarie 2014 între ÎM „Piața Centrală” și SRL „Midarcom” în baza contractului de subarendă nr. 6 au fost stabilite relații funciare de subarendă a lotului de pământ din XXX cu suprafața totală de $886,10 / 2 = 443,05$ m.p., pe care este amplasat bunul imobil – Hala de lactate nr. 4 cu nr. cadastral XXX. Plățile pentru subarenda terenului sunt calculate în baza mărimii taxei de arendă funciară, stabilită de proprietarul lotului de pământ – Primăriei municipiului Chișinău.

La fel, SRL „Midarcom” au fost oferite în locațiune cu titlu de folosință temporară locuri de comerț cu suprafața de 67,70 m.p. – pentru comercializarea produselor alimentare și cu suprafața de 25,80 m.p. – pentru comercializarea

mărfurilor industriale, pe care sunt amplasate construcții ușor demontabile – gherete comerciale.

În conformitate cu datele dosarului cadastral, suprafața construcției cu nr. cadastral XXX este de 886,10 m.p. din care 443,05 m.p. aparțin SRL „Midarcom” cu dreptul de proprietate. Suprafața locurilor de comerț din componența lotului de pământ din XXX cu nr. cadastral XXX ocupată cu construcții ușor demontabile este de 93,50 m.p. conform procesului-verbal privind delimitarea suprafețelor ocupate din 01 ianuarie 2013.

Reclamanta invocă că conform raportului comisiei, formate în baza ordinului intern nr. 227 din 30 octombrie 2020 cu scopul examinării situației privind relațiile contractuale cu agenții economici privați amplasați în teritoriul Pieței Centrale, s-a constatat că SRL „Midarcom” deține cu dreptul de proprietate privată un bun imobil – Hala nr. 4, pentru care achită plata de subarendă a pământului conform Contractului de arendă funciară nr. 6248/2013 din 22 iulie 2013. Adiacent imobilului SRL „Midarcom” a ocupat locuri de comerț cu suprafață de 67,70 m.p. – pentru comercializarea produselor alimentare și cu suprafață de 25,80 m.p. – pentru comercializarea mărfurilor industriale pe care sunt amplasate gherete din care se desfășoară comerțul, iar conform actului de constatare a faptelor și a stărilor de fapt nr. 056a-17/2020 din 23 decembrie 2020, efectuat de executorul judecătoresc Bănărescu Anatolie, gheretele comerciale în număr total de 26 unități, construite în adiacența construcției comerciale cu nr. cadastral XXX, situate în XXX, sunt ocupate și folosite cu scopuri lucrative – comerțul în teritoriul Pieței Centrale.

Astfel pârâtul a intrat în posesie asupra lotului de teren comercial, deși folosește acest teren cu scopuri lucrative (comerțul în teritoriul Pieței Centrale), agentul economic SRL „Midarcom” sub diferite pretexte se eschivează de la semnarea contractului cu ÎM „Piața Centrală” în privința locurilor de vânzare (teren) ocupate și achitarea plății la prețul stabilit de Nomenclatorul și tarife pentru serviciile prestate de ÎM „Piața Centrală”, aprobat prin decizia Consiliului Municipal Chișinău nr.9/6 din 19 decembrie 2018.

Totodată, ÎM „Piața Centrală” a înaintat SRL „Midarcom” adresări verbale și scrise, atenționând că neonorarea obligațiilor, care izvorăsc din locațiune a locurilor de comerț în teritoriul Pieței Centrale, eschivarea cu rea-credință de la semnarea contractului de locațiune, neachitarea la timp a spațiilor închiriate reprezintă un litigiu, care poate duce la soluționarea cauzei pe calea judiciară. Toate adresările către SRL „Midarcom” privind delegarea persoanei împuternicite pentru semnarea contractului de locațiune cu ÎM „Piața Centrală” a lotului de pământ adiacent construcției cu nr. cadastral XXX din XXX, pe care sunt amplasate gherete – spațiile comerciale efectiv ocupate de SRL „Midarcom” au fost ignorate.

Specifică reclamanta că, terenul menționat este parte componentă a lotului de pământ din XXX cu nr. cadastral XXX, proprietatea Primăriei Municipiului Chișinău, care prin Decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 6/59 din 27 iunie 2013, în temeiul art. 9 alin. (2) lit. h), art. 53 alin. (3) lit. a) din Legea nr. 121 din 04.05.2007 „Privind administrarea și deținatizarea proprietății publice”, art. 14, 19, 77 din Legea nr. 436 din 28.12.2006 „Privind administrația publică locală”, a fost transmis în arendă ÎM „Piața Centrală”, pentru exploatarea pieței, în baza

contractului de arendă nr. 6248/2013 din 22 iulie 2013 înregistrat la organul cadastral teritorial la 09 decembrie 2013 și actului de predare-primire.

Menționează reclamanta că, conform statutului său, ÎM „Piața Centrală” este persoana juridică care desfășoară activitate de întreprinzător în baza bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale (municipale) transmise ei în administrare și ca aport în capitalul social și în baza proprietății obținute de aceasta în rezultatul activității economico-financiare, iar organizarea comerțului, amplasarea, funcționarea și darea în subarendă (locațiune) a încăperilor și a locurilor de vânzare (trenului), prestarea diferitelor servicii pe teritoriul pieței, reprezintă activitatea economică de bază a întreprinderii și unica sursă de profit.

În anul 2014 SRL „Midarcom” a încheiat contractul de subarendă a terenului nr. 6 din 02 ianuarie 2014, valabil până la 31 decembrie 2017 pentru suprafață totală de 443,05 m.p., în anul 2018 SRL „Midarcom” a încheiat contractul de subarendă a terenului nr. 6 din 02 ianuarie 2018, valabil până la 31 decembrie 2018 pentru suprafață totală de 886,10 /2 – 443,05 m.p., contractul de subarendă a terenului adiacent nr. 79 din 01 ianuarie 2018, valabil până la 31 decembrie 2018 pentru suprafață de 25,80 m.p. ocupată de gherete pentru comercializarea mărfurilor industriale și contractul de subarendă a terenului adiacent nr. 77 din 01 ianuarie 2018, valabil până la 31 decembrie 2018 pentru suprafața de 67,70 m.p. ocupată de gherete pentru comercializarea produselor alimentare, în anul 2019, SRL „Midarcom” a încheiat contractul de subarendă a terenului nr. 6 din 01 ianuarie 2019, valabil până la 31 decembrie 2019 pentru suprafața totală de 886,10 /2 = 443,05 m.p., contractul de subarendă a terenului adiacent nr. 75 din 01 ianuarie 2019, valabil până la 31 decembrie 2019 pentru suprafața de 93,50 m.p. ocupată de gherete (inclusiv 25,80 m.p. gherete de mărfuri industriale și 67,70 m.p. gherete de produse alimentare).

Afirmă reclamanta că, în anul 2020 SRL „Midarcom” a ignorat încheierea contractelor de locațiune a terenului adiacent cu ÎM „Piața Centrală”, fiind semnat numai contractul de subarendă a terenului nr. 6 din 01 ianuarie 2020 pentru suprafața de 886,10 /2 = 443,05 m.p., ocupat de construcția comercială cu nr. cadastral XXX. Contractele respective nu sunt încheiate și pentru anul 2021, iar în asemenea circumstanțe, ocuparea nelegitimă de către agentul economic SRL „Midarcom” a spațiilor comerciale cu suprafața de 67,70 m.p. pentru comercializarea produselor alimentare și de 25,80 m.p. pentru comercializarea mărfurilor industriale, care face parte din terenul-proprietate municipală transmis în gestiune ÎM „Piața Centrală” cu scopul exploatarei pieței și obținerea profitului pentru bugetul public municipal, generează cheltuieli nejustificate și diminuarea profitului net al întreprinderii municipale și respectiv defalcările calculate și transferate în bugetul municipal.

Prin hotărârea din 22 februarie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, cererea de chemare în judecată depusă de ÎM „Piața Centrală” a fost respinsă ca neîntemeiată.

Nefiind de acord cu hotărârea instanței de fond, la 22 martie 2022, ÎM „Piața Centrală”, reprezentată de avocatul Serghei Cebotari, a declarat apel împotriva hotărârii din 22 februarie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, iar la 04 iulie 2022 a depus apelul motivat, solicitând casarea integrală a hotărârii contestate cu

emiterea unei noi hotărâri, prin care să fie admisă integral cererea de chemare în judecată.

Prin decizia din 15 decembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de ÎM „Piața Centrală” și menținută hotărârea din 22 februarie 2022 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru.

Pentru a decide astfel, verificând legalitatea hotărârii contestate în raport cu materialele cauzei, probatoriul administrat, prevederile aplicabile la caz și criticile aduse în cererea de apel, instanța de apel a concluzionat despre temeinicia și corectitudinea hotărârii primei instanțe.

Instanța de apel a reținut că nimeni nu poate fi forțat să între în raporturi contractuale și nimeni nu poate forța pe celălalt să încheie un contract, deoarece libertatea contractuală, consecință primară a autonomiei de voință se exprimă prin posibilitatea individului de a încheia sau nu un contract. Iar libertatea contractului este principiul fundamental care stă la baza Codului civil. La încheierea unui contract se atestă existența a două manifestări de voință. Or, în cazul în care îi sunt lezate careva drepturi, reclamantul poate solicita repararea prejudiciului.

Dreptul părților de a determina liber dacă doresc să încheie un contract și dacă da cu cine și în ce condiții să încheie acest contract, constituie unul din elementele fundamentale ale unei economii de piață. Nici o normă constituțională nu garantează principiul libertății contractului. Însă, dispozițiile constituționale, în special cele ale articolului 126, care prevăd că statul trebuie să asigure libertatea comerțului și activității de întreprinzător nu permit limitarea libertății contractuale în cazurile în care aceasta nu este necesar pentru asigurarea ordinii publice sau a altor interese majore ale societății, cu atât mai mult că, art. 667 alin. (2) din Codul civil, interzice autorităților statului să stabilească limite și să impună condiții părților unui contract.

Instanța a reținut, că reclamantul deși potrivit legii, are dreptul la înaintarea acțiunii în instanța de judecată în apărarea dreptului de proprietate, a înaintat o acțiune în obligare fără a fi indicată legea care prevede obligația, ori care este obligația asumată de către pârât.

La 22 iunie 2023, ÎM „Piața Centrală”, reprezentată de avocatul Serghei Cebotari, a declarat recurs, solicitând admiterea recursului și casarea integrală a hotărârii din 22 februarie 2022 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru și a deciziei din 15 decembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii ÎM „Piața Centrală” împotriva SRL „Midarcom” ca întemeiată, cu încasarea de la intimat a cheltuielilor de judecată, inclusiv taxa de stat achitată pentru instanța de fond, apel și recurs.

În motivarea recursului, recurenta a indicat că nu este de acord cu hotărârea și decizia contestată, deoarece este una ilegală și neîntemeiată, or din actele judecătorești rezultă că concluziile instanței sunt în contradicție cu circumstanțele cauzei, fiind încălcate normele de drept material și aplicate eronat, ceea ce în condițiile art. 432 din Codul de procedură civilă servește temei de casare a hotărârii și deciziei recurată.

Recurenta menționează că, conform prevederilor art. 1979 din Codul civil, dacă o persoană obține o îmbogățire nejustificată (persoană îmbogățită) care se atribuie la dezavantajul suferit de o altă persoană (persoană dezavantajată), ea este obligată față de persoana dezavantajată să restituie îmbogățirea. Similar și conform art. 993

alin. (7) din Codul civil, obligarea la încheierea unui contract este interzisă, cu excepția cazului în care obligația de a contracta este prevăzută de lege sau dacă reiese dintr-o obligație asumată benevol, or intimatul anterior și-a asumat o astfel de obligație încheind precedentele contracte.

Indică recurenta că, pe parcursul procesului, circumstanțele de ordin patrimonial și nepatrimonial invocate de intimat, au avut un caracter pur declarativ, ignorându-se să se prezinte probe în acest sens, fiind lipsite de suport probant și nu fac parte din obiectul litigiului, fiind invocate intenționat pentru a duce instanța în eroare, or reieșind din art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Totodată, intimatul a recunoscut folosirea spațiului de vânzare exterior (a terenului) aflat în gestiunea recurentului, urmând a fi aplicate prevederile art. 131 alin. (4) din Codul de procedură civilă. În același timp, nu a fost combătut actul de constatare a executorului judecătoresc de către SRL „Midarcom”. Mai mult, intimata a comunicat că nu îl deranjează obligativitatea încheierii contractului, ci plata de chirie ce urmează să o achite pentru spațiul de vânzare exterior (terenul) efectiv folosit.

Consideră că instanțele urmau să ia în considerație soluția pronunțată pe caz similar, hotărâre rămasă irevocabilă, hotărârea din 17 decembrie 2021, argumente ce nu au fost luate în considerație de către instanța de fond și cea de apel, astfel fiind admisă încălcarea normelor materiale și aplicarea lor eronată.

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, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție menționează că Curtea de Apel Chișinău a pronunțat dispozitivul deciziei la 15 decembrie 2022.

La 26 aprilie 2023, copia deciziei din 15 decembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău a fost expediată în adresa părților la proces, fapt confirmat prin scrisoarea de însoțire (f.d. 131, verso) și extrasul din poșta electronică (f.d. 131).

Prin urmare, recursul depus de ÎM „Piața Centrală”, reprezentată de avocatul Serghei Cebotari, la 22 iunie 2023, a fost declarat în termenul stabilit de lege.

Curtea Supremă de Justiție, la 20 iulie 2023, a expediat în adresa intimatei copia recursului, cu înștiințarea despre posibilitatea depunerii referinței, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire, anexată la materialele dosarului (f.d. 157), însă intimata nu și-a valorificat dreptul de a depune referință la cererea de chemare în judecată.

Conform art. XI alin. (1) și (3) din Legea pentru modificarea unor acte normative (modificarea cadrului normativ conex reformei Curții Supreme de Justiție) nr. 246 din 31 iulie 2023, prezenta lege intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, cu excepția art. IV, V pct. 1–9 și 11–16 și art. VII, care vor intra în vigoare la 01 septembrie 2023.

Recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi vor fi examinate în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii

recursului.

Din sensul normei de drept enunțate, urmează că legiuitorul a optat pentru principiul aplicării imediate a noilor reglementări procedurale, cu excepția temeiurilor în baza cărora se vor examina recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi. Respectiv, recursul declarat de ÎM „Piața Centrală”, a fost depus până la data intrării în vigoare a Legii pentru modificarea unor acte normative (modificarea cadrului normativ conexe reformei Curții Supreme de Justiție) nr. 246 din 31 iulie 2023, și va fi examinat în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii recursului.

Examinând temeiurile recursului, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reține următoarele.

Temeiurile de declarare a recursului sunt prevăzute la art. 432 alin. (2), (3), alin. (4) din Codul de procedură civilă, în vigoare la data depunerii recursului.

În conformitate cu art. 433 lit. a) din Codul de procedură civilă, în vigoare la data depunerii recursului, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4).

Instanța de recurs reține că examinarea admisibilității recursului presupune verificarea conformității temeiurilor invocate în cererea de recurs cu temeiurile prevăzute în art. 432 din Codul de procedură civilă, în vigoare la data depunerii recursului.

La caz, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție constată că argumentele invocate în cererea de recurs nu se încadrează în limitele stabilite de norma indicată, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei contestate or, motivele recursului sunt similare celor invocate în cadrul judecării cauzei, asupra căror instanța de apel s-a pronunțat.

Dezacordul recurentei cu decizia instanței de apel, relatarea situației nu constituie un temei de casare a deciziei contestate or, recursul exercitat conform Secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Totodată, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reține că, potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII Codul de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele de fond și de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

Prin prisma art. 432 alin. (4) din Codul de procedură civilă, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural și anume dacă se invocă că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând în mod flagrant regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 din Codul de procedură civilă.

Din recursul declarat nu rezultă că instanța a apreciat arbitrar probele.

În acest sens Curtea Europeană a Drepturilor Omului în jurisprudența sa constantă statuează că, dreptul de acces la instanțe nu este absolut. Există limitări implicite admise (Golder împotriva Regatului Unit, p.38; Stanev împotriva Bulgariei (MC), p. 230). Acesta este în special cazul condițiilor de admisibilitate a unui recurs, întrucât prin însăși natura sa necesită o reglementare din partea statului, care se

bucură în această privință de o anumită marjă de apreciere (Luordo împotriva Italiei, p. 85). Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (Levages Prestations Services împotriva Franței, p. 45).

La fel, conform jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, procedurile cu privire la admisibilitatea căii de atac și procedurile care implică doar chestiuni de drept, și nu chestiuni de fapt pot fi conforme cu cerințele articolului 6 § 1 (a se vedea Helmers c. Suediei 9 octombrie 1991, § 31, Seria A, nr. 212-A).

În conformitate cu art. 440 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia dintre temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători, printr-o încheiere irevocabilă adoptată în lipsa părților, declară recursul inadmisibil.

Încheierea privind inadmisibilitatea recursului, care conține sumar faptele cauzei, motivele și temeiul inadmisibilității, se publică pe pagina web oficială a Curții Supreme de Justiție și se expediază părților.

Având în vedere cele expuse mai sus, recursul declarat de ÎM „Piața Centrală”, reprezentată de avocatul Serghei Cebotari, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă, în vigoare la data depunerii recursului și drept urmare, este inadmisibil.

În conformitate cu art. 270 și 440 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e :

Se consideră inadmisibil recursul declarat de Întreprinderea Municipală „Piața Centrală”, reprezentată de avocatul Serghei Cebotari.

Încheierea este irevocabilă.

Președinte, judecător

Aliona Miron

judecători

Diana Stănilă

Ion Malanciuc