

Prima instanță: Judecătoria Bălți, sediul Central (jud. E. Balan)  
Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți (jud. I. Grosu, A. Garbuz, A. Ciobanu)

## Î N C H E I E R E

15 mai 2024

mun. Chișinău

### Curtea Supremă de Justiție

Completul de judecată, în componența:

Președinte, judecător

Judecători

Stela Procopciuc

Ion Malanciuc

Diana Stănilă

examinând admisibilitatea recursului declarat de Primăria și Consiliul mun. Bălți,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria și Consiliul mun. Bălți împotriva Întreprinderii Individuale „Pîslari Ghennadi - Service” cu privire la încasarea datoriei și obligarea eliberării încăperii date în locațiune,

împotriva deciziei din 10 noiembrie 2022 a Curții de Apel Bălți,

### c o n s t a t ă :

La 10 martie 2022, Primăria și Consiliul mun. Bălți au depus cerere de chemare în judecată împotriva Întreprinderii Individuale „Pîslari Ghennadi - Service” (în continuare ÎI „Pîslari Ghennadi - Service” cu privire la încasarea datoriei și obligarea eliberării încăperii date în locațiune.

În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamantii au relatat că ÎI „Pîslari Ghennadi - Service” i-a fost oferit spațiul din subsolul Gimnaziului nr.9 după aprobarea deciziei Consiliului mun. Bălți nr.41/13 din 21 mai 2003, prin care s-a dispus încheierea contractului de locațiune dintre Primăria mun. Bălți și ÎI „Pîslari Ghennadi-Service” pe termen de 1 an, care ulterior a fost prelungit în mod tacit până în anul 2006.

La 21 decembrie 2006 a fost adoptată decizia Consiliului mun. Bălți nr.10/39, conform căreia a fost prelungit termenul contractului nominalizat de locațiune a spațiului subsolului din incinta Gimnaziului nr.9 din mun. Bălți cu suprafața de 56,2 m<sup>2</sup> pe un termen de 2 ani, până la 01 august 2008.

Ulterior, în baza deciziei Consiliului mun. Bălți nr.4/64 din 14 mai 2009 a fost perfectat și încheiat contractul de locațiune nr.48/2009, prin care s-a prelungit termenul locațiunii cu încă 2 ani, și anume din data expirării contractului anterior 01 august 2008 și până la 01 august 2010.

La 27 decembrie 2010 s-a adoptat decizia Consiliului mun. Bălți nr.15/37, prin care s-a dispus prelungirea termenului locațiunii cu 3 ani, de la 01 august 2010 până la 31 iulie 2013, fiind încheiat un nou contract de locațiune nr.48/2010.

După expirarea contractului enunțat, la 31 iulie 2013, ÎI „Pîslari Ghennadi - Service” a continuat utilizarea spațiului subsolului din incinta Gimnaziului nr.9 din mun. Bălți cu suprafața de 56,2 m<sup>2</sup>, contractul de locațiune considerându-se prelungit pe un termen nedeterminat, iar plata pentru locațiune fiind stabilită în mod unilateral, conform prevederilor art. 1280 alin.(1) din Codul civil.

În context, reclamanții au susținut că începând cu 31 mai 2017, ÎI „Pîslari Ghennadi - Service” a recepționat lunar facturile fiscale privind plata locațiunii, ultima factură fiind recepționată la 30 septembrie 2021, însă continua să acumuleze datorii.

De altfel, reclamanții au precizat că Ghennadi Pîslari, administratorul ÎI „Pîslari Ghennadi - Service” din momentul expirării contractului de locațiune până la 16 octombrie 2017, data emiterii hotărârii judecătorești privind încasarea datoriei acumulate, a utilizat spațiul subsolului din incinta Gimnaziului nr.9 din mun. Bălți, acumulând datorii la plata locațiunii, energia electrică dar și penalități. Iar, prin hotărârea din 16 octombrie 2017 a Judecătoriei Bălți, s-a admis integral cererea de chemare în judecată depusă de Primăria mun. Bălți și s-a încasat de la ÎI „Pîslari Ghennadi - Service” în beneficiul Primăriei mun. Bălți, datoria pentru locațiunea spațiului subsolului din incinta Gimnaziului nr.9 din mun. Bălți cu suprafața de 56,2 m<sup>2</sup>, în sumă de 69590,85 de lei și a taxei de stat în sumă de 2087,72 de lei.

Subsecvent, reclamanții au enunțat că pe parcursul termenului locațiunii, au avut loc modificări la prețul locațiunii subsolului din incinta Gimnaziului nr.9 din mun. Bălți, în conformitate cu modificările la Legea bugetului de stat pentru anul 2018 nr.289 din 15 decembrie 2017, prin care a fost modificat cuantumul locațiunii în mărime de 9386,52 de lei, fapt de care pârâta a luat cunoștință și a semnat acordul adițional. Cuantumul locațiunii a mai fost modificat ulterior în conformitate cu Legea bugetului de stat pe anul 2019 nr.303 din 30 noiembrie 2018, în temeiul căreia a fost perfectat și încheiat acordul adițional nr.5 la contractul de locațiune nr.48/2010 din 21 ianuarie 2011, prin care s-a modificat cuantumul locațiunii în mărime de 9846,80 de lei, fapt de care pârâta a luat cunoștință și la semnat.

La 27 aprilie 2021 s-a adoptat decizia Consiliului mun. Bălți nr.5/17, prin care s-a reziliat contractul de locațiune nr.48/2010 din 21 ianuarie 2011, încheiat între Primăria mun. Bălți și ÎI „Pîslari Ghennadi - Service”, începând cu data de 01 septembrie 2021. Intenția de reziliere a contractului de locațiune i-a fost comunicată pârâtei la 20 mai 2021, prin adresarea nr.02-15/288 din 18 mai 2021, cu care locatarul a luat cunoștință și a semnat-o.

Aici, reclamanții au notat că în temeiul deciziei Consiliului mun. Bălți menționate, a fost perfectat Acordul adițional nr.6 la contractul de locațiune nr.48/2010 din 21 ianuarie 2011, potrivit căruia se solicită rezilierea contractului de locațiune începând cu data de 01 septembrie 2021 și actul de primire-predare. Acordul adițional menționat și actul de primire-predare nu au fost semnate de părți din motivul ignorării acestei cerințe din partea lui Ghennadi Pîslari.

În final, reclamanții au precizat că până la momentul actual, încăperea subsolului menționată continuă să fie ocupată de ÎI „Pîslari Ghennadi - Service”, acumulând în continuare datorii la plata locațiunii, energiei electrice și penalității. Or, potrivit actului de verificare a datoriei privind plata locațiunii, energiei electrice și penalității, pentru perioada 01 mai 2017 – 01 aprilie 2022, ÎI „Pîslari Ghennadi - Service” datorează suma de 78992.59 de lei.

Astfel, având în vedere cele enunțate, Primăria și Consiliul mun. Bălți au solicitat obligarea pârâtei să achite datoria în suma de 78992,59 de lei pentru folosirea spațiului subsolului din incinta Gimnaziului nr.9 din mun. Bălți cu suprafața de 56,2 m<sup>2</sup>, în conformitate cu Actul de verificare între DÎTS mun. Bălți și ÎI „Pîslari Ghennadi - Service” din 01 mai 2017, la situația din 01 aprilie 2022 și eliberării de către aceasta a încăperii menționate.

Prin hotărârea din 04 mai 2022 a Judecătorei Bălți, sediul Central, s-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de Primăria și Consiliul mun. Bălți.

S-a încasat de la ÎI „Pîslari Ghennadi - Service” în beneficiul Primăriei mun. Bălți datoria în mărime de 63194,96 de lei.

S-a încasat de la ÎI „Pîslari Ghennadi - Service” în beneficiul statului, taxa de stat în sumă de 1895,84 de lei.

În rest, acțiunea Primăriei mun. Bălți și Consiliului mun. Bălți s-a respins (f.d.142, 151-155).

La 02 iunie 2022, Primăria și Consiliul mun. Bălți au depus apel nemotivat împotriva hotărârii din 04 mai 2022 a Judecătorei Bălți, sediul Central, prin care au solicitat casarea parțială a hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a cererii lor de chemare în judecată (f.d.147).

La 12 august 2022, Primăria și Consiliul mun. Bălți au depus apel motivat împotriva hotărârii din 04 mai 2022 a Judecătorei Bălți, sediul Central, în care au reiterat pretențiile inițiale și au solicitat admiterea acestora (f.d.160-162).

Prin decizia din 10 noiembrie 2022 a Curții de Apel Bălți, s-a respins apelul declarat de Primăria și Consiliul mun. Bălți și s-a menținut hotărârea din 04 mai 2022 a Judecătorei Bălți, sediul Central (f.d.179-184).

În motivarea deciziei, Curtea de Apel Bălți coroborând dispozițiile art. 875, 903, 904 din Codul civil (în redacția de până la 01 martie 2019) cu materialele cauzei, precum și argumentele participanților la proces a reținut ca întemeiată concluzia primei instanțe că raporturile juridice existente între părți sânt rezultate din contractul de locațiune nr.48 din 28 iulie 2003 dintre Primăria mun. Bălți și ÎI „Pîslari Ghennadi - Service”, obiect al contractului constituind spațiul/încăperea din subsolul Gimnaziului nr.9, din mun. Bălți, contractul dat fiind prelungit expres prin acorduri adiționale ulterioare, dar și în mod tacit, în temeiul art.904 alin.(1) din Codul civil.

De asemenea, reieșind din dispozițiile art. 1281 alin.(1) și (2) din Codul civil modernizat, art.118 alin. (1) al Codului de procedură civilă, instanța de apel a conchis că la materialele cauzei nu au fost prezentate probe, precum că Primăria mun. Bălți a preavizat ÎI „Pîslari Ghennadi - Service” despre intenția de a rezilia contractul de locațiune. Iar, rezilierea contractului dat nu reprezintă obiect de examinare a prezentei cauze. Astfel, la momentul actual, contractul de locațiune nr.48 din 28 iulie 2003 încheiat între Primăria mun. Bălți și ÎI „Pîslari Ghennadi - Service” este în vigoare și produce efecte juridice.

Subsecvent, făcând referire la prevederile art.581 alin. (1), art.484 alin.(1) și alin.(3) lit.a), art.1284 alin.(1) ale Codului civil, instanța ierarhic inferioară a notat că odată ce contractul de locațiune este valabil și produce efecte juridice, locatarul are dreptul de posesiune până la rezilierea acestuia și nu poate fi obligat să elibereze bunul.

Astfel, Curtea de Apel Bălți a concluzionat că prima instanță corect a constatat

datoria la plata locațiunii pentru perioada 01 mai 2017 – 01 aprilie 2022 în sumă de 63194,96 de lei, ce se confirmă prin actele de creanță (contract de locațiune, acorduri adiționale de prelungire a contractului și de modificare a cuantumului chiriei, facturi fiscale pentru perioada 31 mai 2017 – 31 martie 2022, acte de calcul a datoriei), iar suma de 15797,63 de lei nu se referă la perioada 01 mai 2017 – 01 aprilie 2021.

În final, din considerentele menționate și având în vedere că hotărârea primei instanțe este întemeiată și legală, iar motivele invocate de apelanți sunt neîntemeiate, instanța de apel a respins apelul declarat și a menținut hotărârea instanței de fond.

La 17 și 21 februarie 2023, Primăria și Consiliul mun. Bălți au declarat recurs împotriva deciziei din 10 noiembrie 2022 a Curții de Apel Bălți, solicitând casarea acesteia și parțială a hotărârii din 04 mai 2022 a Judecătoria Bălți, sediul Central și pronunțarea unei hotărâri noi, privind admiterea integrală a cererii lor de chemare în judecată (f.d. 189-191, 202-209).

În motivarea recursului, Primăria și Consiliul mun. Bălți au invocat motivele de fapt și de drept indicate pe parcursul examinării cauzei în prima instanță și instanța de apel, suplimentar menționând dezacordul cu decizia din 10 noiembrie 2022 a Curții de Apel Bălți, care în opinia lor urmează a fi casată și emisă o nouă decizie de admitere integrală a cererii de chemare în judecată.

La 23 mai 2023, în adresa ÎI „Pîslari Ghennadi - Service” a fost expediată copia recursului depus de Primăria și Consiliul mun. Bălți cu înștiințarea despre posibilitatea depunerii referinței.

Până la data stabilită pentru examinarea admisibilității recursului declarat de Primăria și Consiliul mun. Bălți, intimata nu a depus referință în care să-și expună opinia asupra argumentelor invocate de recurenți.

În conformitate cu prevederile art. 434 alin.(1) 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.

Materialele cauzei atestă că decizia Curții de Apel Bălți a fost pronunțată la 10 noiembrie 2022 și expediată recurenților Primăriei și Consiliului mun. Bălți, prin e-mail la 19 decembrie 2022, fapt confirmat prin extrasul din poșta electronică anexat la dosar (f.d.186).

În aceste circumstanțe, recursul declarat de Primăria și Consiliul mun. Bălți la 17 februarie 2023, se consideră în termen.

Prin Legea nr. 246 din 31 iulie 2023 pentru modificarea unor acte normative ( modificarea cadrului normativ conex reformei Curții Supreme de Justiție) au fost operate modificări în Codul de procedură civilă, care au intrat în vigoare la 01 septembrie 2023.

În conformitate cu prevederile art. XI alin. (3) din Legea nr. 246 din 31 iulie 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.

Recursul declarat de Primăria și Consiliul mun. Bălți, a fost depus până la data intrării în vigoare a Legii nr. 246 din 31 iulie 2023, și va fi examinat în baza

temeiurilor în vigoare la data depunerii recursului.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) 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. În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

Examinând temeiurile recursului declarat de Primăria și Consiliul mun. Bălți, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră recursul drept inadmisibil din următoarele considerente.

În conformitate cu 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 procedural.

Alineatele (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 temeiul prevederilor art. 433 lit. a) din Codul de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art.432 alin.(2), (3) și (4).

Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Primăria și Consiliul mun. Bălți nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art.432 alin.(2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

Argumentele invocate în recursul declarat se referă la dezacordul părții recurente cu soluția pronunțată de către instanța de apel, însă nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Totodată, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reține că recursul exercitat conform secțiunii II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

În acest context, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reiterează 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 această ordine de idei, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție precizează că, în contextul normelor procedurale din Secțiunea a II-a, Capitolul XXXVIII din 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) Cod de procedură civilă, instanța de recurs poate

intervenii în materia probațiunii doar sub aspect procedural și anume dacă se invocă faptul că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând în mod flagrant regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 Cod de procedură civilă, însă din recursul declarat nu rezultă argumentul privind încălcarea flagrantă a regulilor de apreciere a probelor.

În acest sens, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a relevat în jurisprudența sa constantă, rezultând din prevederile art. 6 § 1 al Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, că nu se impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes (cauza Rebai și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995).

În circumstanțele menționate, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție concluzionează de a considera inadmisibil recursul declarat de Primăria și Consiliul mun. Bălți.

Conform celor expuse, în temeiul art. 431 alin. (1), (2), art. 433 lit. a) din Codul de procedură civilă, în vigoare la data depunerii recursului, art.440 alin. (1), (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 Primăria și Consiliul mun. Bălți împotriva deciziei din 10 noiembrie 2022 a Curții de Apel Bălți.

Încheierea este irevocabilă.

Președinte, judecător

Stela Procopciuc

Judecătorii

Ion Malanciuc

Diana Stănilă