

prima instanță, jud.: L. Brînză dosarul nr. 2rac-214/2016
instanța de apel, jud.: N. Budăi, I. Muruianu, V. Eφος

ÎN C H E I E R E

25 mai 2016

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul Svetlana Filincova
Judecătorii Dumitru Mardari, Galina Stratulat

examinând recursul declarat de către Societatea cu Răspunderea Limitată „Briana-Com”,

în pricina civilă intentată la cererea de chemare în judecată a Instituției de Învățămînt „ULIM” împotriva Societății cu Răspunderea Limitată „Briana-Com” cu privire la recunoașterea rezilierii contractului de locațiune, încasarea datoriei, penalității, evacuare și compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 24 martie 2016, prin care a fost respins apelul declarat de către Societatea cu Răspunderea Limitată „Briana-Com” și menținută hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 28 noiembrie 2014, prin care acțiunea a fost admisă integral,

c o n s t a t ă :

La 11 aprilie 2014, Instituția de Învățămînt „ULIM” a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Briana-Com” cu privire la rezilierea contractului de locațiune, încasarea datoriei, evacuare și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a invocat că în baza contractului de locațiune nr. 19 din 01 noiembrie 2012, a transmis în locațiune SRL „Briana-Com” încăperea nelocuibilă din str. Gagarin 12, mun. Chișinău, cu suprafața totală de 152.1 m.p.

Susține că deși, conform art. 875 Codul civil, 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, SRL „Briana-Com” nu a achitat la timp și integral plata pentru chirie, iar potrivit procesului-verbal a decontărilor reciproce întocmit între Instituția de Învățămînt „ILIM” și SRL „Briana-Com”, pentru perioada 01 octombrie 2012-17 martie 2014, suma datorată, constituie 170 449,10 lei.

Menționează reclamantul că în conformitate cu pct. 6.2.2. al contractului de locațiune, este în drept să solicite achitarea chiriei și compensarea cheltuielilor indicate în pct. 6.3.2. al contractului, în termenul și modul stabilit de contractul de locațiune, iar SRL „Briana-Com” la rîndul său se obligă să achite cuantumul chiriei indicat în pct. 4.2. în avans, pînă la data de 10 a lunii de gestiune și potrivit pct. 6.3.2 al contractului, să compenseze Instituției de Învățămînt „ULIM”

cheltuielile pentru serviciile comunale și ne comunale consumate, inclusiv: energia electrică, telefonul, apa, canalizarea și încălzirea.

Iar, conform pct. 7.2. al contractului menționat, în caz de neachitare a plăților prevăzute de pct. 4.1. și pct. 6.3.2., locatarul achită locatorului o penalitate în mărime de 0,5% din suma neachitată pentru fiecare zi de întârziere.

Însă, afirmă că pînă în prezent, pîrîtul nu a achitat restanța creată și nu și-a onorat obligațiile sale rezultate atît din contractul de locațiune, cît și din prevederile art. 888 Cod civil, care reglementează obligațiile locatarului.

Astfel, indică că, în vederea soluționării litigiului pe cale amiabilă, la data de 02 ianuarie 2014, și ulterior, la data de 14 februarie 2014, a notificat pîrîtul despre rezilierea contractului de locațiune nr.19 din 01 noiembrie 2012 pe motivul neachitării integrale și în termenul stabilit al chiriei, iar ca răspuns pîrîtul a achitat suma de 50 075,97 lei, restituind astfel, parțial datoria creată la momentul primei notificări și ignorînd notificarea de reziliere a contractului de locațiune.

Respectiv, la data de 05 martie 2014, pîrîtul a fost notificat în mod repetat despre rezilierea unilaterală a contractului de locațiune nr.19 din 01 noiembrie 2012 la inițiativa Instituției de Învățămînt „ULIM” în temeiul pct. 8.1.2. al aceluiași contract, din motivul neachitării în termen pentru serviciile de locațiune, alăturat fiind solicitată elibera încăperii închiriate pînă la data de 15 martie 2014.

Însă, deși, conform avizului de recepție 2012424849 pîrîtul a recepționat notificarea nr. 03/14 din 05 martie 2014, la data de 15 martie 2014, a refuzat să transmită încăperea primită în locațiune, solicitînd respectarea termenului de o lună de zile, prevăzut de punctul 8.2. al contractului de locațiune, pe motiv că notificarea este datată cu 05 martie 014, iar termenul de o lună expiră la data de 05 aprilie 2014.

În context, menționează reclamantul că a acordat pîrîtului termenul solicitat, iar din motiv că notificările expediate, nu s-au soldat cu succes, conform pct. 9.2. al contractului, în vederea respectării procedurii prealabile, la data de 01 aprilie 2014 a expediat în adresa pîrîtului o somație cu solicitarea de rambursare a datoriei și transmiterea încăperii închiriate din str. Gagarin 12, mun. Chișinău, pînă la data de 07 aprilie 2014, ora 09:00.

Însă, atît ultima notificare, cît și somația au rămas fără careva acțiuni din partea pîrîtului, datoria rămânând nestinsă, iar pîrîtul refuzînd transmiterea imobilului primit în locațiune.

Indică reclamantul că pînă la data de 11 aprilie 2014 pîrîtul nu și-a onorat obligația de rambursare a datoriei și nu a predat încăperea închiriată și încălcînd prevederilor pct. 6.3.8. al Contractului de locațiune, refuză soluționarea litigiului apărut pe cale amiabilă.

Solicită încasarea din contul SRL „Briana-Com” a datoriei în sumă de 170 449,10 lei, rezilierea contractului de locațiune nr. 19 din 01 noiembrie 2012 încheiat între Instituția de Învățămînt „ULIM” și SRL „Briana-Com” în privința încăperii nelocuibile din str. Gagarin 12, mun. Chișinău, evacuarea SRL „Briana-Com” cu toate bunurile sale din încăperea nelocuibilă din str. Gagarin 12, mun. Chișinău și încasarea cheltuielilor de judecară în mărime de 10 614 lei, inclusiv suma de 5 114 lei cu titlul de taxă de stat și suma de 5 500 lei cu titlu de cheltuieți pentru asistența juridică.

În cadrul dezbaterilor judiciare Instituția de Învățământ „ULIM” a depus cerere de concretizare a cerințelor invocând că pînă în prezent, SRL „Briana-Com” nu și-a executat obligațiile contractuale, nu a achitat suma restantă începînd cu data de 31 martie 2014 în mărime de 186 226,43 lei, a activat ilegal 3 (trei) luni de zile, în perioada 01 aprilie 2014-08 iulie 2014, fără a efectua careva achitări pentru ultima perioadă a plății pentru locațiunii și a serviciilor comunale (apă și energie electrică), refuzînd să recepționeze facturile fiscale pentru perioada deținerii abuzive a imobilului, acțiuni prin care în mod tacit confirmă rezilierea contractului.

Solicită încasarea din contul SRL „Briana-Com” în beneficiul Instituției de Învățământ „ULIM” a datoriei în sumă de 186226,43 lei, rezilierea contractul de locațiune nr. 19 din 01 noiembrie 2012 semnat între Instituția de Învățământ „ULIM” și SRL „Briana-Com” în privința încăperii nelocuibile din str. Gagarin 12, mun. Chișinău, începînd cu data de 10 aprilie 2014, evacuarea SRL „Briana-Com” cu toate bunurile sale din încăperea nelocuibilă amplasată pe str. Gagarin 12, mun. Chișinău și încasarea cheltuielilor de judecată în mărime de 9 934,00 lei, inclusiv, taxa de stat în mărime de 5 114,00 lei și cheltuielile executorului judecătoresc pentru aplicarea măsurii de asigurare în mărime de 4 820,00 lei.

Ulterior, a mai depus o cerere de concretizare a pretențiilor, în care a invocat că datoria SRL „Briana-Com” la capitolul plata chiriei la data de 31 martie 2014 constituie 186 226,59 lei, din care suma de 8 443,74 lei pentru luna septembrie 2013 și se confirmă prin factura fiscală seria nr. FA 1759016 din 31 mai 2013, suma de 19053,26 lei pentru luna septembrie 2013 conform facturii fiscale seria nr. FA 1759040 din 30 iunie 2013, suma de 19 360,35 lei pentru luna septembrie 2013 conform facturii fiscale seria nr. FA 1759083 din 31 iulie 2013, suma de 19 492,38 lei pentru luna septembrie 2013 și se confirmă prin factura fiscală seria nr. FA1759125 din 30 august 2013, suma de 19 697,41 lei pentru luna septembrie 2013 conform facturii fiscale seria nr. FA 1759188 din 30 septembrie 2013, suma de 19 990,20 lei pentru luna octombrie 2013 conform facturii fiscale seria nr. FA2370325 din 31 octombrie 2013, suma de 19 961,30 lei pentru luna noiembrie 2013 potrivit facturii fiscale seria nr. FA 2370365 din 29 noiembrie 2013, suma de 19 859,70 lei pentru luna decembrie 2013 conform facturii fiscale seria nr. FA 2370411 din 31 decembrie 2013, suma de 19 862,28 lei pentru luna ianuarie 2014 potrivit facturii fiscale seria nr. FA 2370466 din 31 ianuarie 2014 și suma de 20 505,97 lei pentru luna februarie 2014 conform facturii fiscale seria nr. FA 2370499 din 28 februarie 2014.

A mai invocat că reieșind din calculul facturării și achitării chiriei și serviciilor comunale pe perioada 01 noiembrie 2014 - 28 februarie 2014, pîrîtul a achitat din suma totală pentru chirie de 279 825,85 lei doar suma de 93 599,26 lei, astfel formîndu-se o datorie de 186 226,59 lei. Iar restul sumelor achitate în mărime de 130757,30 lei au fost achitate pentru serviciile comunale.

La fel, a menționat că, conform pct. 7.2. al contractului de locațiune încheiat cu SRL „Briana-Com”, în caz de neachitare a plăților prevăzute de pct. 4.1. și pct. 6.3.2. locatarul achită locatorului o penalitate în mărime de 0,5% din suma neachitată pentru fiecare zi de întârziere. Astfel, începînd cu 31 martie 2014,

pîrîtul urmează să-i achite o penalitate în mărime de 167 603,93 lei ce rezultă din calculul $186\ 226,59 \text{ lei} \times 0,5\% \times 180 \text{ zile}$.

Iar, potrivit, pct.7.3. al contractului de locațiune care indică că, în caz de nerespectare a pct.6.3.8 locatarul achită locatorului plata chiriei în mărime dublă pentru toată perioada de întârziere, începînd cu 31 martie 2014 și pînă în prezent pîrîtul urmează să achite chiria lunară în mărime dublă ceea ce constituie 19 773,00 dolari SUA conform calculului $152.1 \text{ m.p.} \times 10 \text{ unități convenționale} \times 1\$ \times 2 \times 6,5 \text{ luni de zile}$.

Solicită Instituția de Învățămînt „ULIM” încasarea din contul SRL „Briana- Com” a datoriei în sumă de 186226,59 lei, penalității în mărime de 167 603 93 lei și plății pentru chirie pentru perioada 01 aprilie 2014 -15 octombrie 2014 în mărime de 19 773,00 dolari SUA, recunoașterea ca fiind reziliat contractul de locațiune nr. 19 din 01 noiembrie 2012 încheiat între Instituția de Învățămînt „ULIM” și SRL „Briana- Com” în privința încăperii nelocuibile din str. Gagarin 12, mun. Chișinău, evacuarea SRL „Briana-Com” și a bunurilor acesteia din încăperea nelocuibilă amplasată în str. Gagarin 12, mun. Chișinău și încasarea cheltuielilor de judecată în mărime de 29 589,22 lei, inclusiv, taxa de stat în mărime de 19 299,22 lei și cheltuielile executorului judecătoresc pentru aplicarea măsurii de asigurare în mărime de 10 290,00 lei.

Prin hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 28 noiembrie 2014, acțiunea a fost admisă integral, fiind recunoscut reziliat contractul de locațiune nr.19 din 01 noiembrie 2012 încheiat între Instituția de Învățămînt „ULIM” și SRL „Briana-Com” din data de 02 ianuarie 2014 și încasat de la SRL „Briana-Com” în beneficiul Instituției de Învățămînt „ULIM” SRL datoria în mărime de 186 226,59 lei, penalitatea în mărime de 167 603,93 lei, datoria conform pct. 7.2 al contractului de locațiune nr. 19 din 01 noiembrie 2012, în mărime de 19 773 dolari SUA, în valută națională la data executării hotărîrii, evacuată SRL „Briana-Com” cu toate bunurile sale din încăperea nelocuibilă amplasată pe str. Gagarin 12, mun. Chișinău și încasat de la SRL „Briana-Com” în beneficiul Instituției de Învățămînt „ULIM” cheltuielile de judecată în mărime de 29 589,22 lei și în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 203,43 lei.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 30 iunie 20105, a fost respins apelul declarat de către SRL „Briana-Com” și menținută hotărârea primei instanțe.

La 29 iulie 2015, SRL „Briana-Com” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și hotărîrii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărîri prin care cerințele să fie admise parțial cu încasarea din contul SRL „Briana-Com” în beneficiul ÎI „ULIM” a sumei de 15 777 lei, iar în rest cerințele să fie respinse ca neîntemeiate.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 17 februarie 2016 s-a admis recursul declarat de SRL „Briana-Com”, s-a casat decizia Curții de Apel Chișinău din 30 iunie 2015 cu restituirea pricinii spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 24 martie 2016 s-a respins apelul declarat de SRL „Briana-Com” și s-a menținut hotărîrea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 28 noiembrie 2014.

La 29 martie 2016 și la 01 aprilie 2016, SRL „Briana-Com” a declarat recurs și respectiv recurs suplimentar împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel cu restituirea pricinii la rejudecare în instanța de apel.

În motivarea recursului a invocat că instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată și a dat o apreciere arbitrară probelor prezentate, ignorând recomandările expuse în decizia Curții Supreme de Justiție de a se pronunța asupra tuturor motivelor.

Mai mult ca atât, invocă recurentul că rejudecarea apelului a avut loc în lipsa apelantului, lipsindu-l de dreptul de a susține argumentele invocate în apel.

Susține că instanța de apel a dat o apreciere arbitrară probelor prezentate de către apelantul SRL „Briana-Com”, iar ca rezultat a emis o hotărâre neîntemeiată și ilegală.

Examinând temeiurile recursului, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este inadmisibil din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) CPC, 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) 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 pricinii 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.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) CPC, 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 Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de SRL „Briana-Com” nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432, alin. (2), (3) și (4) CPC.

Prin urmare, argumentele recursului nu indică la încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

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.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează și faptul că procedura admisibilității constă în verificarea faptului dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. art. 432, alin. (2), (3) și (4) CPC.

Aici, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ține să menționeze că conform jurisprudenței CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Purcell contra Irlandei, 16 aprilie 1991), pe când în recursul declarat de SRL „Briana-Com”, asemenea aspecte nu se regăsesc.

Distinct de cele relatate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de SRL „Briana-Com” ca inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 270, art. 433 lit. a), art. 440 CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

d i s p u n e :

Recursul declarat de către Societatea cu Răspunderea Limitată „Briana-Com” se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Dumitru Mardari

Galina Stratulat