

## Î N C H E I E R E

28 septembrie 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului,

Judecător:

Tatiana Vieru

Judecători:

Oleg Sternioală și Valentina Clevadî

examinînd chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de către întreprinderea cu capital strain „Cinar Invest” societate cu răspundere limitată prin intermediul reprezentantului, avocatul Anatolie Hotineanu,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către întreprinderea cu capital strain „Cinar Invest” societate cu răspundere limitată împotriva întreprinderii de stat „Gările și Stațiile Auto”, intervenienți accesorii Ministerul Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor, societatea cu răspundere limitată „EGR-Invest Grup” privind prelungirea contractului de locațiune și,

la cererea reconvențională depusă de către întreprinderea de stat „Gările și Stațiile Auto” împotriva întreprinderii cu capital strain „Cinar Invest” societate cu răspundere limitată, intervenienți accesorii Ministerul Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor, societatea cu răspundere limitată „EGR-Invest Grup” privind încasarea plății pentru chirie,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 30 martie 2016, prin care a fost respins apelul declarat de întreprinderea cu capital strain „Cinar Invest” societate cu răspundere limitată și menținută hotărîrea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 23 noiembrie 2015,

### c o n s t a t ă :

La 22 decembrie 2014, ÎCS „Cinar Invest” SRL a depus cerere de chemare în judecată împotriva ÎS „Gările și Stațiile Auto”, intervenienți accesorii Ministerul Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor și SRL „EGR-Invest Grup” privind prelungirea contractului de locațiune.

În motivarea acțiunii, ÎCS „Cinar Invest” SRL a indicat că, la 28 octombrie 2013, acționînd în calitate de locatar a încheiat cu ÎS „Gările și Stațiile Auto”, care a acționat în calitate de locator, contractul de locațiune, potrivit căruia ultima i-a transmis în locațiune pentru bufet, bunul imobil – încăperea nelocuibilă cu suprafața de 43.0 m.p., din incinta clădirii filialei Gara Centru a ÎS „Gările și Stațiile Auto” de pe adresa: mun. Chișinău, str. Mitropolit Varlaam, nr.58.

Afirmă că, contractul de locațiune enunțat, a fost înregistrat cu nr. 1503 la aceeași dată când a fost încheiat de părțile din litigiu, 28.10.2013 și, totodată autorizat de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor.

Potrivit punctului 2.2 al contractului vizat, termenul locațiunii l-a constituit perioada de la 01.10.2013 până la 31.12.2013, chiria fiind stabilită anual, în sumă de 80362,79 lei.

Susține reclamanta că, la insistența sa, la data de 13 decembrie 2013, ÎS „Gările și Stațiile Auto” i-a acordat în locațiune pentru depozit o încăpere nelocuibilă de 8,4 m.p., suplimentar celei închiriate.

Invocă reclamanta că, prin prisma pct. 6.2 din contractul de locațiune nr.1078 din 15.10.2013, care prevedea dreptul preferențial al locatarului de a prelungi contractul de locațiune vis-a-vis de terțele persoane, la data de 01.01.2014, între părțile contractului, a fost încheiat un acord adițional la contractul de locațiune nr.1078 din 15.10.2013, prin care a fost stabilit un nou termen de locațiune de la 01.01.2014 până la 30.06.2014 și care la data de 14.03.2014 a fost înregistrat sub nr.1951 și autorizat de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor.

Conform acordului adițional nr.1 din 01.01.2014, ÎS „Gările și Stațiile Auto” a transmis în posesiune și folosință temporară, cu plată, fără dreptul de privatizare, ÎCS „Cinar Invest” SRL în locațiune bunul imobil – încăperea nelocuibilă cu suprafața de 51.4 m.p. pentru bufet, din incinta clădirii filialei Gara Centru a ÎS „Gările și Stațiile Auto” de pe adresa: mun.Chișinău, str. Mitropolit Varlaam nr.58.

Menționează că, ulterior, la data de 23.05.2014, ora 16.00, administrația ÎS „Gările și Stațiile Auto” i-a invitat la o adunare a locatarilor despre care au fost informați referitor la intențiile părâtei de a îmbunătăți aspectul exterior al filialei Gara Centru și totodată le-au adus verbal la cunoștință tuturor locatarilor despre prioritatea încheierii unui nou contract de locațiune.

Prin scrisoarea nr.514 din 27.05.2014, ÎS „Gările și Stațiile Auto” le-au comunicat, că în scopul îmbunătățirii aspectului urbanistic exterior al filialei Gara Centru și ridicarea nivelului serviciilor prestate către călători, până la data de 11.07.2014 să elibereze suprafața închiriată. Au mai menționat că, reparația preconizată în scopul îmbunătățirii aspectului exterior al filialei Gara Centru nu a fost începută nici până astăzi, iar agenții economici lucrează în continuare neîntrerupt.

Remarcă ÎCS „Cinar Invest” SRL că, la 10.06.2014, cu 20 de zile înainte de expirarea contractului nr.1078 din 15.10.2014, a depus în cancelaria ÎS „Gările și Stațiile Auto” o cererea cu nr. 1389, solicitând prelungirea contractului de locațiune și emiterea unei garanții de la pârâtă că, după finisarea reparației întreprinderea v-a încheia contractul de locațiune iarăși cu ÎCS „Cinar Invest” SRL, adică cu fostul locatar.

Mai mult ca atât, prin aceeași scrisoare, ÎCS „Cinar Invest” SRL a garantat achitarea reparației și îmbunătățirilor exterioare a filialei Gara Centru, în partea ce ține de suprafața încăperii închiriate, conform contractului de locațiune din 15.10.2013 și acordului adițional din data de 01.01.2014, însă nu au primit răspuns.

Accentuează că, în luna septembrie 2014, involuntar au aflat despre faptul că ÎS „Gările și Stațiile Auto” a încheiat cu foștii locatari contracte noi de locațiune

sau a fost prelungit termenul de locațiune în baza contractelor de locațiune încheiate anterior.

Astfel, la data de 15.09.2014 au depus în cancelaria ÎS „Gările și Stațiile Auto” o nouă cerere cu nr.2215, prin care au informat că ÎCS „Cinar Invest” SRL mai are un gen de activitate și anume, efectuează construcția unui centru comercial, solicitând încheierea unui contract de locațiune cu SRL „Planet-Grup” unde unicul fondator este tot cetățeanul turc, administratorul ÎCS „Cinar Invest” SRL.

Având în vedere faptul că timp de o lună nu au primit nici un răspuns în scris la cererea nr.2215 din 15.09.2014, la data de 22.10.2014 au înaintat o nouă cerere cu aceleași solicitări, care a fost înregistrată cu nr. 2550. Totodată, în aceeași zi au fost informați că la cererea nr.2215 din 15.09.2014 există un răspuns și la insistența lor, le-a fost înmănată o copie a acestuia.

Deci, prin scrisoarea de răspuns nr.936 au fost informați că, cererile ÎCS „Cinar Invest” SRL și SRL „Planet Grup” privind încheierea contractului de locațiune a încăperii cu suprafața de 51.4 m.p. în incinta clădirii filialei Gara Centru au fost examinate în cadrul ședinței cu privire la gestionarea patrimoniului din 02.10.2014, în urma căreia a fost luată decizia de a refuza ÎCS „Cinar Invest” SRL reîncheierea contractului de locațiune nr.1058 din 15.10.2013, valabil până la 30.06.2014. Concomitent, au fost informați și despre faptul refuzului SRL „Planet Grup” în acordarea în locațiune a încăperii nelocuibile cu suprafața de 51.4 m.p. în incinta clădirii Filialei Gara Centru pentru bufet.

La data de 22.10.2014, au înaintat o nouă cerere cu nr. 9, prin care au solicitat din nou prelungirea contractului de locațiune sau încheierea unui nou contract cu SRL „Planet Grup”, însă nu au primit răspuns.

A mai indicat reclamanta că, la data de 03.12.2014, noii locatari împreună cu angajații ÎS „Gările și Stațiile Auto”, prin forțarea lacătului au pătruns în interiorul încăperii închiriate de ei și au schimbat lacătul la ușa pentru ca ei, foștii locatari, să nu poată intra.

La fel, au indicat că, fiind impuși și presați de administrația ÎS „Gările și Stațiile Auto”, au dat în primire și au semnat actul de primire-predare a bunului imobil deținut în locațiune reprezentantului ÎS „Gările și Stațiile Auto”. Totodată, în actul de primire-predare au indicat că sunt nevoiți să dea în primire și că nu sunt de acord cu acțiunile locatorului și că doresc în continuare să încheie/prelungească contractul de locațiune nr. 1078 din 15.10.2013 și că sunt de acord cu toate condițiile contractuale stabilite de locator.

La data de 05.01.2015, au primit de la ÎS „Gările și Stațiile Auto” un răspuns în scris la plângerea nr.12 din 03.12.2014, prin care sunt informați că plângerea este neîntemeiată și contractul nr.1078 din 15.10.2013 (acord adițional nr.1 din 01.01.2014), nu v-a fi prelungit pe un nou termen fiindcă ÎCS „Cinar Invest” SRL a decăzut din dreptul prioritar al locatarului la încheierea contractului de locațiune a încăperii nelocuibile cu suprafață de 51.4 m.p. pe un nou termen din cauza încălcării condițiilor contractuale în ceea ce privește achitarea chiriei.

Prin scrisoarea nr. 02/6-47 din 15.01.2015, Ministerul Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor i-a informat pe ÎCS „Cinar Invest” SRL că a examinat în

comun cu ÎS „Gările și Stațiile Auto” petiția înaintată referitor la încheierea unui nou contract de locațiune, comunicându-i că, având în vedere faptul că locatarul a încălcat în repetate rânduri clauzele contractuale, ÎCS „Cinar Invest” SRL a decăzut din dreptul prioritar al locatarului la încheierea contractului de locațiune. Astfel, începând cu 27.11.2014, prin contractul de locațiune nr.1200, încăperea nelocuibilă cu suprafață de 51,4 m.p. din incinta filialei Gara Centru a fost acordată în locațiune SRL „EGR-Invest Group”.

Indică că, ÎCS „Cinar Invest” SRL a efectuat plățile pentru locațiunea încăperii nelocuibile cu suprafață de 51.4 m.p., în întregime, acest fapt se atestă din confruntarea cronologiei a facturilor fiscale a ÎS „Gările și Stațiile Auto” cu cea a ordinilor de plată emise de ÎCS „Cinar Invest” SRL. Deci, la moment nu există nici o datorie restantă.

Plus la aceasta, în adresa reclamantei nu a fost expediată nici o somație, reclamație, aviz de plată privind solicitarea achitării cărorva datorii, dînsa achitînd lunar costul chiriei conform facturilor fiscale eliberate pentru fiecare lună de locațiune și serviciile de întreținere a încăperii nelocative închiriate. Astfel, conform prevederilor contractului de locațiune nr. 1078 din 15.10.2013, locatarul, care respectă obligațiunile stipulate în contract beneficiază de dreptul preferențial de a prelungi contractul de locațiune, vis-a-vis de terțele persoane.

ÎS „Gările și Stațiile Auto” la expirarea termenului contractului de locațiune nr.1078 din 15.10.2013, nu a înaintat acțiune privind rezilierea unilaterală a contractului de locațiune, în conformitate cu prevederile pct. 6.3 a contractului vizat și a art. 903 Cod civil, care prevede că 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.

Aici este de menționat și faptul că, ÎS „Gările și Stațiile Auto”, contrar normelor imperative legale și prevederilor contractului de locațiune (pct.6.3), nu a notificat în prealabil, în scris cu 30 de zile ÎCS „Cinar Invest” SRL despre rezilierea unilaterală a contractului de locațiune nr.1078 din 15.10.2013, mai mult ca atât, la expirarea termenului contractului de locațiune menționat ÎCS „Cinar Invest” SRL s-a adresat către locator cu un demers prin care a solicitat prelungirea termenului de locațiune a încăperii nelocuibile, dar la care nu a primit nici un răspuns, motiv pentru care a fost sesizată instanța de judecată cu prezenta acțiune.

Solicită reclamanta ÎCS „Cinar Invest” SRL, obligarea ÎS „Gările și Stațiile Auto” la prelungirea contractului de locațiune nr.1078 din 15.10.2013 (acord adițional nr.1 din 01.01.2014) pe un nou termen de 6 luni.

Pe parcursul examinării cauzei, ÎS „Gările și Stațiile Auto” a depus cerere reconvențională împotriva ÎCS „Cinar Invest” SRL, intervenienți accesorii Ministerul Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor, SRL „EGR-Invest Grup” privind încasarea plății pentru chirie.

În motivarea acțiunii reconvenționale a indicat că, pe perioada 11.07.2014 - 17.12.2014, ÎCS „Cinar Invest” SRL a deținut forțat în folosință ilegală bunurile ÎS „Gările și Stațiile Auto” (încăperile nelocuibile din incinta filialei Gara Centru a ÎS „Gările și Stațiile Auto” cu suprafața de 51,8 m.p., iar potrivit calculului efectuat, luând la bază calculul conform contractului de locațiune nr.1078 din

15.10.2013, chiria încăperilor respective pe perioada 11.07.2014 - 17.12.2014, constituie suma de 49241,57 lei, din care considerente a fost sesizată instanța de judecată cu prezenta acțiune reconvențională.

Solicită ÎS „Gărilor și Stațiile Auto”, încasarea din contul ÎCS „Cinar Invest” SRL în beneficiul său în calitate de plată a chiriei pe durata întârzierii restituirii bunului a sumei de 49.241,57 lei, precum și suma de 1477,25 lei, cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea acțiunii reconvenționale.

Prin hotărârea Judecătoria Centru, mun. Chișinău din 23 noiembrie 2015, cererea de chemare în judecată inițială depusă de către ÎCS „Cinar Invest” a fost respinsă ca fiind neîntemeiată, iar acțiunea reconvențională depusă de către ÎS „Gărilor și Stațiile Auto” a fost admisă, fiind dispusă încasarea din contul ÎCS „Cinar Invest” în beneficiul ÎS „Gărilor și Stațiile Auto” a plății pentru chirie în sumă de 49241,57 lei și suma de 1477,25 lei, cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea acțiunii reconvenționale, iar în total suma de 50718,82 lei.

Nefiind de acord cu hotărârea enunțată, ÎCS „Cinar Invest” a declarat apel.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 30 martie 2016, a fost respins apelul declarat de ÎCS „Cinar Invest” SRL și menținută hotărârea Judecătoria Centru, mun. Chișinău din 23 noiembrie 2015.

Invocând ilegalitatea deciziei enunțate, la 21 iunie 2016, ÎCS „Cinar Invest” SRL prin intermediul reprezentantului, avocatul Anatolie Hotineanu a declarat recurs, solicitând admiterea acestuia, casarea actelor judecătorești cu remiterea cauzei la rejudecare, în instanța de fond, în alt complet de judecători.

În susținerea recursului s-a indicat că, la examinarea pricinii, instanțele de judecată au interpretat eronat normele de drept material, nefiind constatate și elucidate pe deplin circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii.

La fel s-a indicat că, la caz, decizia instanței de apel este ilegală și neîntemeiată și care urmează a fi casată, pe motiv că nu a fost aplicată legea care trebuia să fie aplicată și s-a interpretat în mod eronat legea.

În rezultat, instanțele ierarhic inferioare s-au eschivat de la exercitarea obligației impusă prin lege, de îndeplinire a actului de justiție, au examinat superficial circumstanțele cauzei, nu au intrat în esența litigiului și nu au apreciat toate circumstanțele și probele existente ale cauzei, pronunțând hotărâri ilegale și neîntemeiate de respingere ca neîntemeiată a acțiunii inițiale și de admitere a acțiunii reconvenționale, astfel fiindu-i încălcat în mod direct dreptul la judecarea în mod echitabil a cauzei (vol.II,f.d.83-93).

La 05 august 2016, 01 septembrie 2016 și, respectiv la 27 septembrie 2016, ÎS „Gărilor și Stațiile Auto”, SRL „EGR-Invest Group” și Ministerul Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor al Republicii Moldova, au prezentat referințe la recursul declarat de către ÎCS „Cinar Invest” SRL, în care au invocat caracterul neîntemeiat al acestuia, solicitând respingerea recursului ca inadmisibil.

Susțin intimații că, recurenta ÎCS „Cinar Invest” SRL nu a invocat careva temeiuri care să se încadreze în prevederile art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC, considerând decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe întemeiate și legale.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărîrii sau a deciziei integrale.

Din actele pricinii rezultă că, decizia recurată a fost pronunțată la 30 martie 2016, iar recursul a fost depus la 21 iunie 2016 (f.d.113), însă la dosar nu există probe confirmative ce ar demonstra recepționarea de către recurenta ÎCS „Cinar Invest” SRL a copiei motivate a deciziei Curții de Apel Chișinău din 30 martie 2016, motiv ce impune instanța de recurs să constate prin prisma prevederilor art. 434 alin. (1) CPC, că recursul a fost declarat în termen.

Examinînd temeiurile recursului în raport cu materialele pricinii și a referințelor depuse de către ÎS „Gările și Stațiile Auto”, SRL „EGR-Invest Group” și Ministerul Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor al Republicii Moldova, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia că recursul declarat de către ÎCS „Cinar Invest” SRL prin intermediul reprezentantului, avocatul Anatolie Hotineanu, urmează a fi declarat inadmisibil.

În favoarea concluziei enunțate se invocă următoarele argumente.

În conformitate cu prevederile art. 432 alin. (1) CPC, părțile și alți participanți la proces sînt 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.

Totodată, conform art. 432 alin. (2) CPC, se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească: nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată; a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată; a interpretat în mod eronat legea; a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

Iar potrivit art. 432 alin. (3) CPC, se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care: pricina a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei; pricina a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată; în judecarea pricinii au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului; instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces; în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată; hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

Alin. (4) al articolului enunțat prevede expres că, săvîrșirea altor încălcări decît 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.

În conformitate cu 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).

Sub aspectul acestor prevederi legale, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către ÎCS „Cinar Invest” SRL prin intermediul reprezentantului, avocatul Anatolie

Hotineanu, este declarativ, or, acesta nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3), (4) CPC, care să justifice afirmația de ilegalitate a deciziei instanței de apel.

Mai mult decât atât, călăuzindu-se de prevederile art. 440 CPC, Colegiul a constatat existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433 CPC și anume lit. a), care expres prevede că 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).

Argumentele invocate în cererea de recurs depusă de ÎCS „Cinar Invest” SRL prin intermediul reprezentantului, avocatul Anatolie Hotineanu, poartă un caracter declarativ, nefiind posibilă determinarea aspectului de legalitate al deciziei instanței de apel ce urmează a fi supus controlului judiciar.

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.

Cele relatate mai sus derivă și din dispoziția articolului 13 din Convenția Europeană, care reglementează expres că, recursul trebuie să fie unul „efectiv”, atât în practică, cât și în drept. Un astfel de recurs este cerut pentru pretențiile care pot fi considerate ca fiind „serioase și legitime” conform Convenției (*a se vedea c. Mitropolia Basarabiei și alții vs. Moldova, nr.45701/99, §137, ECHR 2001-XII, c. Purcell contra Irlandei, 16 aprilie 1991 și c. Re bait și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995*).

Astfel, reieșind din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de ÎCS „Cinar Invest” SRL prin intermediul reprezentantului, avocatul Anatolie Hotineanu, ca inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 270, 431 alin.(2), art. 433 lit. a), art. 440 CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

#### d i s p u n e :

Recursul declarat de către întreprinderea cu capital strain „Cinar Invest” societate cu răspundere limitată prin intermediul reprezentantului, avocatul Anatolie Hotineanu, se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,  
Judecător:

Tatiana Vieru

Judecători:

Oleg Sternioală

Valentina Clevadi