

instanța de insolvență: T. Duca

DECIZIE

05 octombrie 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Valeriu Doagă
Iuliana Oprea
Galina Stratulat
Mariana Pitic
Ala Cobăneanu

examinând recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Vocație”
în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lichidatorului Societății pe
Acțiuni „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67”, Ion Popa împotriva
Societății cu Răspundere Limitată „Vocație” cu privire la rezilierea contractului de
locațiune, evacuarea, declararea nulității actului de stingere reciprocă a datoriilor
reciproce, încasarea datoriei și a dobânzii de întârziere

la cererea reconvențională a Societății cu Răspundere Limitată „Vocație”
împotriva Societății pe Acțiuni „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” cu
privire la rezilierea contractelor de locațiune, acordurilor adiționale și compensarea
plății pentru chirie

împotriva hotărârii Curții de Apel Bălți din 24 iunie 2016, prin care acțiunea
inițială și acțiunea reconvențională au fost admise parțial

c o n s t a t ă

La 16 ianuarie 2015, lichidatorul Societății pe Acțiuni „Coloana Specializată
Mobilă Mecanizată nr. 67”, Ion Popa a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva
Societății cu Răspundere Limitată „Vocație” cu privire la rezilierea contractului de
locațiune, evacuarea, declararea nulității actului de stingere a datoriilor reciproce,
încasarea datoriei la plata chiriei și a dobânzii de întârziere.

În motivarea acțiunii a indicat că prin hotărârea Curții de Apel Bălți din
11 septembrie 2014, a fost intentat procesul de insolvență față de SA „Coloana
Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67”, în calitate de administrator al insolvenței
fiind desemnat ÎI „Popa Ion”.

Prin încheierea Curții de Apel Bălți din 29 decembrie 2014, a fost dispusă
intrarea în faliment cu dizolvarea debitorului SA „Coloana Specializată Mobilă
Mecanizată nr. 67”, în calitate de lichidator fiind desemnat ÎI „Popa Ion”, cu

împuterniciri în vederea administrării și reprezentării societății, precum și valorificării, și lichidării masei debitoare.

Indică că în urma preluării și analizei actelor financiar-contabile, documentelor ce confirmă drepturile debitorului SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” asupra patrimoniului său a constatat că prin contractul de locațiune a spațiilor nelocative din 19 mai 2008, înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Bălți, SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67”, în calitate de locator, a transmis locatarului SRL „Vocație”, în folosință, pe un termen de 10 ani, spațiul nelocativ cu suprafața de 432 mp.

Menționează că SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” a executat obligația contractuală asumată și a transmis către SRL „Vocație”, spațiul indicat. Conform pct. 4.1.1. al contractului, plata chiriei constituie 17 lei (inclusiv TVA) pentru 1 mp pe trimestru. Totodată, potrivit pct. 4.2. al contractului, SRL „Vocație” și-a asumat obligația de plată a chiriei nu mai târziu de data de 20 a primei luni a fiecărui trimestru, din momentul intrării în vigoare a prezentului contract, 19 mai 2008.

În temeiul hotărârii comitetului creditorilor din 21 noiembrie 2014, administratorul procedurii de insolvență a SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” a fost obligat să solicite SRL „Vocație” ajustarea chiriei bunului imobil închiriat la prețul de piață, întrucât chiria trimestrială în mărime de 17 lei pentru 1 mp, în condițiile economice actuale, este una derizorie.

Prin notificările din 01 decembrie 2014 și 10 decembrie 2014, administratorul insolvenței SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” a informat SRL „Vocație” că suma chiriei urmează a fi ajustată la prețul minim de 24100 lei/lună sau 55,8 lei pentru 1 mp/lună.

Totodată, pârâtul a fost notificat că în cazul în care nu se va conforma condițiilor solicitate de reclamant și nu va accepta în termen de cel mult 3 zile chiria în mărime de 24100 lei/lună, contractul de locațiune din 19 mai 2014, va fi considerat reziliat cu obligația eliberării și restituirii bunului închiriat către reclamant în termen de cel mult 10 zile de la data recepționării notificării.

Relevă că potrivit datelor de evidență contabilă ale reclamantului, pârâtul nu și-a onorat obligația privind plata chiriei din momentul încheierii contractului de locațiune până în prezent (19 mai 2008 – 31 decembrie 2014), temei de reziliere din inițiativa reclamantului SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” a contractului de locațiune din 19 mai 2008.

Precizează că pentru perioada 19 mai 2008 – 31 decembrie 2014, restanța pârâtului la plata chiriei constituie 194289,6 lei (2448 lei/lună x 79 luni și 11 zile).

Luând în considerație neexecutarea în termen a obligației pecuniare (plata chiriei), consideră că urmează să fie încasată și dobânda de întârziere, în mărimea stabilită de art. 619 alin. (2) Cod civil.

Solicită SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67”, rezilierea contractului de locațiune din 19 mai 2008, încheiat între SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” și SRL „Vocație”, cu obligarea SRL „Vocație” la retrocedarea (restituirea) bunului închiriat către reclamant, evacuarea SRL „Vocație” din imobilele ocupate ilegal și instalarea SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” în imobilele pe care le deține cu titlu de proprietate privată. De asemenea, SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” a solicitat încasarea de la

SRL „Vocație” datorică la plata chiriei restante în mărime de 194289,6 lei și a dobânzii de întârziere, calculate conform art. 619 Cod Civil, până la pronunțarea hotărârii în fond.

Prin încheierea Curții de Apel Bălți din 18 martie 2015, a fost admis demersul SRL „Vocație” și dispusă efectuarea expertizei economice a stării de fapt și de drept în privința chiriei în regiunea mun. Bălți, str. Sofiei 23. Procesul a fost suspendat până la prezentarea raportului de expertiză.

La 09 aprilie 2015, Centrul Național de Expertize Judiciare a informat instanța de judecată despre imposibilitatea executării încheierii Curții de Apel Bălți din 18 martie 2015, din motiv că o astfel de expertiză nu ține de competența expertului.

Prin încheierea protocolară a Curții de Apel Bălți din 21 mai 2015, a fost reluat procesul.

La 03 iunie 2015, lichidatorul SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” în procedura falimentului, Ion Popa, a înaintat cerere de concretizare a pretențiilor, solicitând rezilierea contractului de locațiune din 19 mai 2008, încheiat între SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” și SRL „Vocație”; evacuarea SRL „Vocație” din imobilele ocupate ilegal și instalarea SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” în imobilele pe care le deține cu titlu de proprietate privată, recunoașterea nulă a actului de stingere a datoriilor reciproce în sumă de 28342,4 lei și încasarea de la SRL „Vocație” a restanței la plata chiriei în mărime de 187596,8 lei, și a dobânzii de întârziere aferentă în mărime de 105026,21 lei, în total suma de 292623,01 lei.

În motivarea cererii de concretizare a pretențiilor a indicat că acordurile adiționale din 20 mai 2008 și 05 ianuarie 2014, nu corespund prevederilor legale, or, SRL „Vocație” nu a prezentat probe, care să confirme că acestea au fost înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

Cât privește actul de stingere a datoriilor reciproce în sumă de 28342,4 lei din 18 august 2014, invocă SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” că acesta vine în contradicție cu normele legale imperative, or, prin încheierea Curții de Apel Bălți din 04 iulie 2014, a fost instituită perioada de observație asupra SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” și a fost obligată administrația debitorului ca în perioada de observație deciziile privind gestionarea patrimoniului să fie luate doar cu acordul prealabil al administratorului provizoriu. La materialele cauzei nu se conțin probe care să confirme exprimarea acordului administratorului provizoriu.

Prin hotărârea Curții de Apel Bălți din 08 octombrie 2015, acțiunea lichidatorului SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67”, Ion Popa, a fost admisă parțial.

A fost reziliat contractul de locațiune din 19 mai 2008, încheiat între SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” și SRL „Vocație”, cu evacuarea SRL „Vocație” din imobilul amplasat în mun. Bălți, str. Sofia, 27 și instalarea SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” (în procedura de falimentului) în imobilul respectiv.

A fost încasat de la SRL „Vocație” în beneficiul SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” (în proces de falimentului) datorică restantă la plata chiriei pentru perioada 16 ianuarie 2012 – 10 ianuarie 2015 în mărime de 80928 lei și pentru perioada 11 ianuarie 2015 – 10 septembrie 2015 în mărime de 6216 lei.

A fost încasat de la SRL „Vocație” în beneficiul SA „Coloana Specializată

Mobilă Mecanizată nr. 67” (în procedura de falimentului) dobânda de întârziere în mărime de 14345,15 lei.

A fost declarat nul actul de stingere a datoriilor reciproce din 18 august 2014, încheiat între SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” și SRL „Vocație” referitor la suma de 28342,40 lei.

În rest, pretențiile lichidatorului SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67”, Ion Popa au fost respinse ce neîntemeiate.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 20 ianuarie 2016, a fost admis recursul declarat de SRL „Vocație”, casată hotărârea Curții de Apel Bălți din 08 octombrie 2015 și remisă pricina spre rejudecare la Curtea de Apel Bălți, în calitate de instanță de insolvență, în alt complet de judecată.

La 27 aprilie 2016, SRL „Vocație” a înaintat cerere reconvențională împotriva SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” cu privire la rezilierea contractului de locațiune și acordurilor adiționale.

În motivarea cererii reconvenționale SRL „Vocație” a indicat că la 19 mai 2008, SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” și SRL „Vocație” au încheiat contractul de locațiune a încăperii nelocuibile nr. 3/08.

Menționează că conform condițiilor contractuale urma să fie dat în chirie cu spațiu de 416,8 m. p. cu plata chiriei de 17 lei pentru 1 m.p., inclusiv TVA, cu termenul de locațiune de la 19 mai 2008 până la 19 mai 2018.

La 20 mai 2008, între SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” și SRL „Vocație” a fost încheiat un acord adițional la contractul de locațiune nr. 3/08 prin care s-a stabilit micșorarea spațiului de locațiune de la 416,8 m.p. la 12 m.p. și la o plată de chirie de 75 lei pentru 1 m.p., pe trimestru, cu restituirea și eliberarea spațiului neînchiriat de 404,8 m.p.

Indică că la 05 ianuarie 2014, între SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” și SRL „Vocație” a fost încheiat un acord adițional la contractul de locațiune nr. 3/08, prin care a fost stabilit că părțile de la 01 ianuarie 2014 revin la condițiile contractuale de până la încheierea acordului adițional din 20 mai 2008 pentru anul 2014.

Mai remarcă că lichidatorul SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” a inițiat vânzarea la licitație a bunurilor SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67”, fapt confirmat prin deciziile lichidatorului.

Astfel, relevă că în prezent au decăzut circumstanțele care au determinat SRL „Vocație” să închirieze biroul de 10,8 m.p. în sediul administrativ al SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” și SRL „Vocație” nu mai este interesată să închirieze bunurile scoase la licitație.

Solicită SRL „Vocație”, admiterea acțiunii reconvenționale, rezilierea din 02 noiembrie 2015 a contractului de locațiune a spațiilor nelocative nr. 3/08 din 19 mai 2008 și acordurilor adiționale din 20 mai 2008 și din 05 ianuarie 2014.

Ulterior, SRL „Vocație” a depus o cerere suplimentară, prin care a solicitat în temeiul art. 651 Cod civil, dispunerea compensării plății pentru chirie în valoare de 28342,40 lei cu datoria pe care o are SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” față de SRL „Vocație” în valoare de 28342,40 lei (f. d. 54 vol. II).

Prin hotărârea Curții de Apel Bălți din 24 iunie 2016, au fost admise parțial acțiunea inițială și acțiunea reconvențională.

A fost reziliat contractul de locațiune nr. 3/08 din 19 mai 2008, încheiat între SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” și SRL „Vocație” și acordul adițional din 20 mai 2008.

A fost evacuată SRL „Vocație” din imobilul amplasat în mun. Bălți, str. Sofia 27 și instalată SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67”, (în proces de faliment) în imobilul respectiv.

A fost declarat nul actul de stingere a datoriilor reciproce din 18 august 2014 încheiat între SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” și SRL „Vocație” referitor la suma de 28342,40 lei, cu aducerea părților la poziția inițială.

A fost încasat de la SRL „Vocație” în beneficiul SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67”, (în proces de faliment), datoria restantă la plata chiriei pentru perioada 01 ianuarie 2014 – 31 decembrie 2014 în mărime de 28342,40 lei și pentru perioada 01 ianuarie 2015 – 10 septembrie 2015 în mărime de 2700 lei.

A fost încasat de la SRL „Vocație” în beneficiul SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67”, în proces de faliment, dobânda de întârziere în mărime de 12287, 25 lei.

În rest, pretențiile cererii inițiale și cererii reconvenționale au fost respinse.

La 30 iunie 2016, SRL „Vocație” a declarat recurs împotriva hotărârii instanței de insolvență, solicitând admiterea acestuia, casarea parțială a hotărârii contestate în partea admiterii acțiunii SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67”, cu pronunțarea în această parte a unei noi hotărâri de respingere a acțiunii inițiale înaintate de SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” și admitere a acțiunii reconvenționale.

În motivarea recursului a invocat că în contractul de locațiune a încăperii nelocuibile nr. 3/08 din 19 mai 2008 încheiat între SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” și SRL „Vocație”, părțile s-au expus și au ajuns la acord privind toate clauzele lui esențiale.

Indică că termenul contractului de locațiune a încăperii nelocuibile nr. 3/08 încheiat la 19 mai 2008 între SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” și SRL „Vocație” este de la 19 mai 2008 până la 19 mai 2018.

Conform condițiilor contractuale de locațiune a încăperii nelocuibile nr. 3/08 încheiat la 19 mai 2008 plata chiriei convenite între părți este de 17 lei pentru 1 m.p., inclusiv TVA pe semestru pentru o suprafață de 416,8 m.p.

Conform condițiilor acordului adițional din 20 mai 2008, la contractul de locațiune și a actului de predare – transmitere a bunului din 20 mai 2008 s-a stabilit micșorarea spațiului de locațiune de la 416,8 m.p. la 12 m.p. și o plată de chirie de 75 lei pentru 1 m.p. pe trimestru, cu restituirea și eliberarea spațiului neînchiriat de 404,8 m.p.

Astfel, relevă că SRL „Vocație” nu a ocupat integral imobilul ce aparține SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67”, iar SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” nu a fost și nu este privată de posibilitatea de a poseda, folosi și dispune de imobil.

Precizează că în ședința de judecată, prin depozițiile martorilor Nadejda Ciainac, Taisia Migus a fost probat faptul că SRL „Vocație” a ocupat în perioada vizată, doar un birou cu suprafața de 10,8 m.p., nr. 15, conform planului construcției.

De asemenea menționează că pe parcursul examinării cauzei la ședința de

judecată din 27 aprilie 2016, a fost prezentat procesul-verbal de constatare al executorului judecătoresc din 02 noiembrie 2015, prin care s-a menționat că SRL „Vocație” în mod benevol s-a evacuat din imobilul amplasat din str. Sofia 27, mun. Bălți.

Astfel, consideră că în privința evacuării, hotărârea judecătorească este emisă în privința unui capăt de cerere perimat și hotărârea este incertă.

Explică că prin acordul adițional din 05 ianuarie 2014 la contractul de locațiune, părțile au stabilit că de la 01 ianuarie 2014, revin la condițiile contractuale de până la încheierea acordului adițional din 20 mai 2008.

Relevă că SRL „Vocație” a achitat pentru locațiune SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” conform condițiilor contractuale prin compensarea sumelor bănești datorate reciproc de către părți în baza acordurilor de stingere a datoriilor reciproce din 31 martie 2011, 06 februarie 2012, 28 aprilie 2014, 18 august 2014.

Susține că la 10 ianuarie 2015, SRL „Vocație” nu avea și nu are datorii la servicii de locațiune față de SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67”.

La 28 iulie 2016, prin intermediul Oficiului Poștal, SRL „Vocație” a depus recurs suplimentar împotriva hotărârii Curții de Apel Bălți din 24 iunie 2016, prin care a solicitat admiterea acestuia, casarea parțială a hotărârii contestate în partea admiterii acțiunii SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67”, cu pronunțarea în această parte a unei noi hotărâri de respingere a acțiunii inițiale înaintate de SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” și admitere a acțiunii reconvenționale.

În motivarea acestuia a invocat că prima instanță a dispus anularea actului de stingere a datoriilor reciprocă din 18 august 2014 în valoare de 28 342,40 lei.

Totodată remarcă că instanța a dispus aducerea părților în poziție inițială și anume SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată Nr.67” (în proces de faliment) se consideră că are datorii față de SRL „Vocatie” în sumă de 28342,40 lei, iar SRL „Vocație” are datorie față de SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată Nr.67” (în proces de faliment) în aceeași sumă.

În acest sens consideră că datoria la plata chiriei a apărut ca urmare a anulării actului de stingere reciprocă a datoriilor încheiat la 18 august 2014 și nu ca urmare a înregistrării, prin neplată, a unei restanțe la plata chiriei din partea SRL „Vocatie”.

În context, susține că nu sunt aplicabile prevederile art. 906 alin. (1) lit. c) Cod civil, care este aplicabil în cazul neplății chiriei pe parcursul a 3 luni de zile, după expirarea termenului de plată.

La fel, consideră că prima instanță neîntemeiat a aplicat dobânzi de întârziere în mărime de 12287,25 lei, or, datoria în cauză nu a apărut prin neachitare pe o perioadă de timp ci ca urmare a anulării actului de stingere a datoriilor reciproce.

Având în vedere prevederile art. 617 alin. (5) Cod civil, susține că anularea actului de stingere a datoriilor reciproce nu poate fi imputabilă SRL „Vocație”, fiindcă SRL „Vocatie” nu a fost informată de către administratorul provizoriu privind admiterea cererii introductive față de SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” și privind obligativitatea obținerii acordului din partea administratorului provizoriu pentru încheierea actului de stingere a datoriilor reciproce.

Consideră că prima instanță neîntemeiat a admis capătul de cerere privind evacuarea SRL „Vocație” din imobilul din str. Sofiei, 27 mun. Bălți, deoarece acest

capăt de cerere a fost perimat la momentul pronunțării hotărârii. Mai mult chiar, la 02 noiembrie 2015 SRL „Vocație” a plecat benevol din imobilul dat, fapt confirmat prin procesul-verbal întocmit de executorul judecătoresc din 02 noiembrie 2015.

Invocă că SRL „Vocație” la data de 27 aprilie 2016 a depus cerere reconvențională prin care a solicitat rezilierea contractului de locațiune nr. 3/08 din 19 mai 2008 încheiat cu SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” și acordurile adiționale, invocând prevederile art. 623 Cod civil. Pe când prima instanță a admis atât capătul de cerere privind rezilierea contractului formulat de lichidatorul SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” cât și capătul de cerere formulat de SRL „Vocație”, însă aceste capete de cerere se exclud reciproc.

Mai menționează că prin cererea suplimentară a SRL „Vocație” din 15 iunie 2016 a solicitat efectuarea compensării reciproce a datoriilor, însă prima instanță a omis să se pronunțe asupra acestui capăt de cerere.

La 06 septembrie 2016, lichidatorul Societății pe Acțiuni „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67”, Ion Popa a depus referință la cererea de recurs declarată de către SRL „Vocație”, prin care a solicitat respingerea recursului.

Conform art. 8 alin. (1) din Legea insolvenței nr. 149 din 29 iunie 2012, hotărârile și încheierile instanței de insolvență pot fi atacate cu recurs în termen de 15 zile calendaristice din data pronunțării și numai în cazurile prevăzute expres de prezenta lege.

Astfel, se constată că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 30 iunie 2016, împotriva hotărârii instanței de insolvență, în termen.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului în raport cu criticile formulate în recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul, de a casa hotărârea instanței de insolvență și de a restitui pricina spre rejudecare în instanța de insolvență din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită pricina spre rejudecare în instanța de apel în toate cazurile în care eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Vocație”, lichidatorul SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67”, Ion Popa, prin cererea de concretizare a pretențiilor din 03 iunie 2015 a solicitat rezilierea contractului de locațiune din 19 mai 2008, încheiat între SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” și SRL „Vocație”, evacuarea SRL „Vocație” din imobilele ocupate ilegal și instalarea SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” în imobilele pe care le deține cu titlu de proprietate privată, recunoașterea nulă a actului de stingere a datoriilor reciproce în sumă de 28342,4 lei și încasarea de la SRL „Vocație” a restanței la plata chiriei în mărime de 187 596,8 lei, și a dobânzii de întârziere aferentă în mărime de 105 026,21 lei, în total suma de 292623,01 lei.

Iar, prin acțiunea reconvențională înaintată împotriva SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67”, SRL „Vocație” a solicitat rezilierea din 02 noiembrie 2015

a contractului de locațiune a spațiilor nelocative nr. 3/08 din 19 mai 2008 și a acordurilor adiționale din 20 mai 2008 și din 05 ianuarie 2014. Prin cererea suplimentară a mai solicitat SRL „Vocație”, în temeiul art. 651 Cod civil, de a dispune compensarea plății pentru chirie în valoare de 28342,40 lei, cu datoria pe care o are SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” față de SRL „Vocație” în valoare de 28342,4 lei (f. d. 26, 54 vol. II).

Fiind investită cu examinarea pricinii în cauză, instanța de insolvență, prin hotărârea din 24 iunie 2016, a admis parțial acțiunea inițială și acțiunea reconvențională fiind reziliat contractul de locațiune nr. 3/08 din 19 mai 2008, încheiat între SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” și SRL „Vocație” și acordul adițional din 20 mai 2008. A fost evacuată SRL „Vocație” din imobilul amplasat în mun. Bălți, str. Sofia 27 și instalată SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67”, în proces de faliment în imobilul respectiv. A fost declarat nul actul de stingere a datoriilor reciproce din 18 august 2014 încheiat între SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” și SRL „Vocație” referitor la suma de 28342,40 lei, cu aducerea părților la poziția inițială. A fost încasat de la SRL „Vocație” în beneficiul SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67”, în proces de faliment, datoria restantă la plata chiriei pentru perioada 01 ianuarie 2014 – 31 decembrie 2014 în mărime de 28342,40 lei și pentru perioada 01 ianuarie 2015 – 10 septembrie 2015 în mărime de 2700 lei. A fost încasat de la SRL „Vocație” în beneficiul SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67”, în proces de faliment, dobânda de întârziere în mărime de 12287, 25 lei. În rest, pretențiile cererii inițiale și cererii reconvenționale au fost respinse.

Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că hotărârea instanței de insolvență din 24 iunie 2016, este confuză și contradictorie, fiind adoptată cu aplicarea greșită a prevederilor normelor de drept procedural și material.

Așa dar, în conformitate cu prevederile art. 240 alin. (3) CPC, instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.

Materialul probator atestă că prin cererea de concretizare a pretențiilor din 03 iunie 2015, lichidatorul SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67”, Ion Popa pretinde la rezilierea contractului de locațiune din 19 mai 2008, încheiat între SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” și SRL „Vocație”, evacuarea SRL „Vocație” din imobilele ocupate ilegal și instalarea SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” în imobilele pe care le deține cu titlu de proprietate privată, recunoașterea nulă a actului de stingere a datoriilor reciproce în sumă de 28342,4 lei și încasarea de la SRL „Vocație” a restanței la plata chiriei în mărime de 187596,8 lei, și a dobânzii de întârziere aferentă în mărime de 105026,21 lei, în total suma de 292623,01 lei (f. d. 89-92 vol. I).

Ca consecință, prin prisma prevederilor art. 240 alin. (3) CPC, instanța judecătorească urma să adopte hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de lichidatorul SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67”, Ion Popa și a SRL „Vocație”, prin cererea reconvențională.

Cu toate acestea, instanța de insolvență într-un mod neclar, a ieșit din limitele cerinței înaintate de lichidatorul SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67”, Ion Popa indicând în partea motivată a hotărârii contestate că urmează a fi respinse

cerințele lichidatorului SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67”, Ion Popa *cu privire la recunoașterea nulității acordurilor adiționale din 20 mai 2008 și 05 ianuarie 2014.*

Or, din cererea de chemare în judecată rezultă cu certitudine că lichidatorului SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67”, Ion Popa nu a înaintat o cerință cu privire la recunoașterea nulității acordurilor adiționale din 20 mai 2008 și 05 ianuarie 2014, dar a menționat că aceste acorduri nu pot fi reținute ca mijloc de probă în pricina dată.

Se va evidenția că o cerință *cu privire la rezilierea acordurilor adiționale din 20 mai 2008 și 05 ianuarie 2014*, a fost înaintată, prin depunerea cererii reconvenționale, de către SRL „Vocație”.

Mai mult, instanța de insolvabilitate nu s-a expus nici în privința cerinței înaintate de SRL „Vocație” prin cererea suplimentară, depusă la acțiunea reconvențională, prin care, în temeiul art. 651 Cod civil, a solicitat compensarea plății pentru chirie în valoare de 28342,40 lei cu datoria pe care o are SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” față de SRL „Vocație” (f. d. 54 vol. II).

De altfel, din hotărârea contestată, rezultă că, la fel, contrar prevederilor art. 240 alin. (3) CPC, instanța de insolvabilitate a respins și cerința lichidatorului SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67”, Ion Popa cu privire la rezilierea acordului adițional din 20 mai 2008, deși din conținutul cererii de chemare în judecată depusă de lichidatorul SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67”, Ion Popa, nu rezultă că o astfel de cerință a fost înaintată.

Nu mai puțin important în speță este de notat și faptul că soluția instanței de insolvabilitate cu privire la rezilierea contractului de locațiune nr. 3/08 din 19 mai 2008 poartă un caracter neclar și incert, rezultat din interpretarea eronată a normelor de drept material.

Astfel, instanța de recurs remarcă că instanța de insolvabilitate a admis atât cerința lichidatorului SA „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67”, Ion Popa cu privire la rezilierea contractului de locațiune nr. 3/08 din 19 mai 2008, invocând prevederile art. 906 alin. (1) lit. c) Cod civil, potrivit cărora 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, cât și cerința SRL „Vocație” înaintată prin acțiunea reconvențională cu privire la rezilierea contractului de locațiune nr. 3/08 din 19 mai 2008, ca urmare a faptului că părțile contractante nu au putut ajunge la înțelegerea cu privire la ajustarea contractului la noile împrejurări, în temeiul art. 623 Cod civil.

Or, un act juridic nu poate fi reziliat, prin admiterea a două cereri de chemare în judecată în condiții și temeuri diferite invocate de către reclamant.

Sub aspectul celor relatate se constată că soluția instanței de insolvabilitate nu conține o argumentare clară din care să rezulte procesul deliberării și adoptării soluției la care s-a ajuns, astfel instanța de recurs fiind în imposibilitatea de a exercita controlul judiciar asupra unei asemenea soluții și să verifice temeinicia și legalitatea hotărârii atacate cu privire la oricare dintre motivele prevăzute de lege.

În concluzie și în sensul art. 6 alin. (1) al Convenției, instanța de recurs ține să menționeze că instanțele de judecată, trebuie, să indice cu suficientă claritate motivele pe care-și întemeiază hotărârile, iar având în vedere caracterul determinant al concluziilor sale să precizeze noțiunile, ce implică o apreciere a faptelor supuse examinării.

De asemenea, noțiunea de proces echitabil impune ca instanța de judecată să nu-și motiveze doar sumar hotărârea sa, ci să examineze efectiv problemele esențiale care-i sunt supuse aprecierii și să nu se mulțumească de a proba pur și simplu concluziile uneia dintre părți.

Față de cele ce preced, având în vedere că eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că hotărârea instanței de insolvabilitate urmează a fi casată cu remiterea pricinii spre rejudecare la Curtea de Apel Bălți, în calitate de instanță de insolvabilitate, în alt complet de judecată.

În rejudecare, instanța de insolvabilitate urmează să țină cont de cele menționate mai sus, să identifice cu certitudine cerințele înaintate de părți și în raport cu obiectul acțiunii, să adopte o hotărâre întemeiată și legală.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c), art. 445 alin. (3) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide:

Se admite recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Vocație”.

Se casează integral hotărârea Curții de Apel Bălți din 24 iunie 2016, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lichidatorului Societății pe Acțiuni „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67”, Ion Popa împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Vocație” cu privire la rezilierea contractului de locațiune, evacuarea, declararea nulității actului de stingere reciprocă a datoriilor reciproce, încasarea datoriei și a dobânzii de întârziere și la cererea reconvențională a Societății cu Răspundere Limitată „Vocație” împotriva Societății pe Acțiuni „Coloana Specializată Mobilă Mecanizată nr. 67” cu privire la rezilierea contractelor de locațiune, acordurilor adiționale și compensarea plății pentru chirie, cu restituirea pricinii spre rejudecare la Curtea de Apel Bălți, ca instanță de insolvabilitate, de un alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței, judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Iuliana Oprea

Galina Stratulat

Mariana Pitic

Ala Cobăneanu