

DECIZIE

23 noiembrie 2016

municipiul Chișinău

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

În componența:

Președintele ședinței, – Svetlana Filincova,
Judecători – Sveatoslav Moldovan, Iuliana Oprea,
Dumitru Mardari, Galina Stratulat,

Examinînd recursul declarat de avocatul Alexandru Iachimciuc, în interesele societății cu răspundere limitată „Expertiza Milenium”,

în pricina civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de societatea cu răspundere limitată „Expertiza Milenium” împotriva societății cu răspundere limitată „Elat-Rentservice” și societății cu răspundere limitată „Soglas Invest” privind încasarea datoriei și a prejudiciului moral, evacuarea din imobil și restabilirea integrității bunului și la cererea reconvențională depusă de societatea cu răspundere limitată „Elat-Rentservice” împotriva societății cu răspundere limitată „Expertiza Milenium” privind compensarea îmbunătățirilor bunului,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 13 aprilie 2016, prin care a fost respins apelul declarat de societatea cu răspundere limitată „Expertiza Milenium” și admis apelul societății cu răspundere limitată „Elat-Rentservice” și societății cu răspundere limitată „Soglas Invest”,

c o n s t a t ă :

La 25 octombrie 2012 SRL „Expertiza Milenium” a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Elat-Rentservice”, solicitînd încasarea sumei acumulate din neplata chiriei la situația zilei de 10 octombrie 2012 în mărime de 220 974,42 lei, evacuarea din cele 4 bunuri imobile situate în mun. Chișinău, bd. Decebal nr. 99 cu suprafața totală de 648,9 m.p., identificate prin nr. cadastrale 010011014007001, 010011014007005, 010011014007007 și 010011014007006, obligarea pîrîtei de a restabili blocul de ventilație la starea în care i-a fost dat în chirie, cu instalarea tabloului de distribuție electrică, iluminării și conectării la sistemul de alimentare cu apă, precum și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii SRL „Expertiza Milenium” a indicat că, potrivit contractului de locațiune din 01 martie 2007, SRL „Elat-Rentservice” (locatar) a luat în locațiune de la SRL „Expertiza- Milenium” (locator) 4 bunuri imobile situate în mun. Chișinău, bd. Decebal nr. 99, cu suprafața totală de 648,9 m2 și

identificate prin următoarele numere cadastrale: 010011014007001;
010011014007005;
010011014007007; 010011014007006.

Astfel, conform pct. 4.1; 4.3; 4.4 și pct. 7.1 din contractul de locațiune, SRL „Elat-Rentservice” și-a asumat obligația de a achita pentru folosirea imobilelor menționate o plată lunară de 15 000 lei, care urma a fi transferată trimestrial la contul locatorului, nu mai târziu de data de 10 a primii luni a următorului trimestru. Contrar angajamentelor asumate prin contract, SRL „Elat-Rentservice” nu și-a onorat obligațiile de plată a chiriei, în consecință, în perioada anilor 2011-2012 s-a format o restanță la plata chiriei, astfel la situația zilei de 10 octombrie 2012, SRL „Elat-Rentservice” datorează SRL „Expertiza-Milenium” suma de 220 974,42 lei. Neplata chiriei în decursul a 6 luni de la data expirării termenului de plată constituie temei de reziliere a contractului, în baza pct. 12.3. din contractul de locațiune și din art. 735, art. 747 și art. 906 din Codul civil. În temeiul prevederilor legale și contractuale, în special, în temeiul pct. 12.5 din contractul de locațiune, SRL „Expertiza-Milenium” a solicitat printr-un preaviz de la SRL „Elat-Rentservice”, recepționat conform avizului la 25 septembrie 2012, să achite în termen de 15 zile calendaristice datoria pentru chirie, în caz contrar, SRL „Expertiza-Milenium” va rezilia contractul de locațiune și va înainta în instanța de judecată o acțiune civilă. De asemenea, SRL „Expertiza-Milenium” a mai solicitat de la SRL „Elat-Rentservice” să restabilească în regim de urgență blocul de ventilație, demolat anterior de către locatar, obligație asumată conform Actului de primire-predare a bunului imobil, semnat încă în anul 2010. În calitate de răspuns la preaviz, prin scrisoarea nr. 97 din 02 octombrie 2012, administrația SRL „Elat-Rentservice” a recunoscut datoria la situația zilei de 01 august 2012, dar a propus semnarea unui contract de cesiune a creanței cu un terț - SRL „Soglas Invest”, invocând imposibilitatea achitării datoriei ca urmare a stării financiare dificile. SRL „Expertiza-Milenium” nu putea accepta o asemenea soluționare a litigiului, or încheierea unui contract de cesiune cu un terț nu schimbă starea de fapt a lucrurilor. La 11 octombrie 2012 SRL „Expertiza-Milenium” a mai expediat o scrisoare către pîrît prin care a declarat că reziliază contractul de locațiune din 01 martie 2007 și a solicitat achitarea datoriei acumulate din neplata chiriei și transmiterea printr-un act de predare-primire a celor 4 imobile. Totodată, SRL „Expertiza-Milenium” a solicitat repetat de la SRL „Elat-Rentservice” restabilirea blocului de ventilație, demolat anterior de către locatar.

A mai invocat că, pînă în prezent, imobilele nu au fost eliberate, blocul de ventilație nu a fost restabilit și nici nu a fost achitată datoria existentă.

La data de 06 februarie 2013 în ședința de judecată reprezentantul SRL „Expertiza Milenium” a depus cerere de concretizare a cerințelor în care a inclus în calitate de pîrît SRL „Soglas Invest”, solicitînd încasarea în mod solidar din contul

SRL „Elat-Rentservice” și SRL „Soglas Invest” a sumei acumulate din neplata chiriei la situația zilei de 10 octombrie 2012 în mărime de 220 974,42 lei, evacuarea din cele 4 bunuri imobile situate în mun. Chișinău, bd. Decebal nr. 99 cu suprafața totală de 648,9 m.p., identificate prin nr. cadastrale 010011014007001, 010011014007005, 010011014007007 și 010011014007006, obligarea SRL „Elat-Rentservice” de a restabili blocul de ventilație la starea în care i-a fost dat în chirie, cu instalarea tabloului de distribuție electrică, iluminării și conectării la sistemul de alimentare cu apă, precum și încasarea din contul pîrîților în mod solidar a cheltuielilor de judecată.

Suplimentar a invocat că, au constatat că imobilele SRL „Expertiza-Milenium” din bd. Decebal nr. 99, date în locațiune SRL „Elat-Rentservice” conform contractului de locațiune din 01 martie 2007, ulterior reziliat în mod unilateral, au fost date în locațiune comercianților din complexul „Elat” de către SRL „Soglas Invest”. Mai mult, SRL „Expertiza-Milenium” nu a fost informată despre existența vreunui contract de sublocațiune în favoarea SRL „Soglas Invest” și prin urmare nu există acordul din partea SRL „Expertiza-Milenium” conform art. 894 alin. (1) din Codul civil.

A menționat că, SRL „Soglas Invest” încasează plățile pentru chiria imobilelor reclamantului de la comercianții aflați la etajul 1 al clădirii, fără a exista un motiv juridic în acest sens. Acest fapt este făcut pentru a redirecționa capitalul obținut de la comercianții care activează în complexul „Elat”, de la SRL „Elat-Rentservice” spre SRL „Soglas Invest” și în acest fel a evita executarea obligațiilor SRL „Elat-Rentservice”, ce rezultă din contractul de locațiune încheiat cu aceștia, or ca urmare a acestei scheme frauduloase SRL „Elat-Rentservice” este practic în incapacitate de plată.

Ulterior, SRL „Expertiza Milenium” a depus cerere de majorare a cuantumului pretențiilor, solicitînd încasarea în mod solidar de la SRL „Elat-Rentservice” și SRL „Soglas Invest” în beneficiul SRL „Expertiza Milenium” suma de 447 897,88 lei, ce reprezintă suma de 34 897,88 lei cu titlu de dobîndă de întîrziere pentru perioada 10 aprilie 2011 - 04 martie 2013, suma de 413 000 lei cu titlu de prejudiciu cauzat prin refuzul de a preda bunul imobil pentru perioada 11 octombrie 2012-28 februarie 2013.

La data de 18 iunie 2014, SRL „Elat Rentservice” a depus cerere reconvențională, prin care a solicitat încasarea de la SRL „Expertiza Milenium” a sumei de 726 085 lei ce reprezintă îmbunătățirile efectuate de către SRL „Elat Rentservice” în spațiile primite în locațiune, cu excluderea din aceasta a sumei ce o datorează SRL „Expertiza Milenium” pentru locațiunea spațiilor conform contractului de locațiune din 01.03.2007.

A indicat reprezentantul SRL „Elat-Rentservice” că, scopul contractului de locațiune pentru pîrîta a fost transmiterea obiectului în sublocațiune, pentru obținerea veniturilor (pct. 2 și 7.10 al contractului).

Conform pct. 6.2 al contractului, Locatarul se obligă să transmită în locațiune obiectul în starea prevăzută de prezentul contract și corespunzător destinației lui.

Astfel, deși conform art. 878 alin. (1) din Codul Civil locatorul este obligat să predea locatarului bunul în starea corespunzătoare conform destinației convenite prin contract (darea în sublocațiune), această prescripție legală și contractuală nicidecum nu a fost respectată de locator, deoarece locatarul (SRL „Elat-Rentservice”) după încheierea contractului, pentru atingerea scopului contractului (darea în sublocațiune), a fost nevoit să efectueze un șir de investiții și lucrări pentru amenajarea acestor spații sub formă de spații comerciale. În plus, spațiile date în locațiune erau în stare dezastruoasă și nu puteau fi folosite în nici un scop fără efectuarea unor lucrări complexe de reconstrucție și amenajare a acestora. Suma pentru reconstrucția și amenajarea spațiilor primite în locațiune a constituit 636 391,98 lei, conform actului de primire-predare a lucrărilor neexecutate din 16.09.2011, sumă reflectată în documentația contabilă și care poate fi confirmată prin efectuarea unei expertize contabile.

A menționat că, aproximativ în luna a opta a anului 2011, SRL „Elat - Rentservice” a intrat în incapacitate de plată a locațiunii, pe motivul aplicării sechestrelor pe conturile sale bancare de către executorul judecătoresc Guțu Vitalie, în scopul executării hotărîrii judecătorești nr. 2e- 5079/11 din 06.06.2011 și executorului judecătoresc Șapa Ludmila, în scopul executării hotărîrii judecătorești nr. 2e-491/2012 din 24.05.2012. Drept rezultat al notificării făcute de către SRL „Expertiza Milenium”, pîrîtei i-a comunicat că recunoaște datoria, însă reieșind din starea financiară a întreprinderii, i-a propus să încheie contract de cesiune a locațiunii către SRL „Soglas Invest”, care era gata să încheie un nou contract de locațiune pe bază de noi condiții și care va fi în stare de a rezolva raporturile economice dintre SRL „Expertiza Milenium” și SRL „Elat-Rentservice”. SRL „Expertiza Milenium” a refuzat neîntemeiat propunerea de soluționarea a conflictului pe o cale optimă și amiabilă, a reziliat unilateral contractul cunoscînd despre investițiile enorme făcute de către pîrît atît în scopul amenajării spațiilor, cît și în scopul restabilirii acestora în urma incendiului produs și a înaintat în instanță acțiunea prin care a solicitat încasarea sumelor datorate, a dobînzilor pentru întîrziere, precum și evacuarea pîrîtei din spațiile date în locațiune. SRL „Elat-Rentservice” a solicitat instanței încasarea de la SRL „Expertiza Milenium” a diferenței formate dintre suma de 726 085 lei, ce a fost suportată ca rezultat al efectuării reparațiilor capitale a spațiilor primite în locațiune de la reclamant, și datoriilor formate de SRL „Elat-Rentservice” față de SRL „Expertiza Milenium” prin neplata locațiunii.

Prin hotărârea Judecătoriai sectorului Botanica municipiul Chișinău din 15 septembrie 2015 a fost admisă parțial cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Expertiza Milenium” împotriva SRL „Elat-Rentservice” și SRL „Soglas Invest” cu privire la încasarea datoriei rezultată din neexecutarea obligației contractuale, a dobânzii de întârziere și a prejudiciului material, evacuarea din imobil și s-a încasat din contul SRL „Elat-Rentservice” în beneficiul SRL „Expertiza Milenium” suma datoriei rezultate din contractul de locațiune în mărime de 220 974, 42 lei, suma dobânzii de întârziere la situația din 31.08.2014 în mărime de 76 474, 39 lei și suma de 9 123, 46 lei cu titlu de cheltuieli de judecată, iar în total suma de 306 572, 27 lei (trei sute șase mii cinci sute șaptezeci și doi lei, 27 bani). S-a încasat de la SRL „Elat-Rentservice” și SRL „Soglas Invest”, în mod solidar, în beneficiul SRL „Expertiza Milenium” suma prejudiciului material cauzat în perioada 12.10.2012 - 31.08.2014, în mărime de 339 000 lei și taxa de stat în mărime de 10 170 lei, iar în total suma de 349 170 lei (trei sute patruzeci și nouă mii o sută șaptezeci lei). S-a dispus evacuarea SRL „Elat-Rentservice” și SRL „Soglas Invest” din cele 4 bunuri imobile situate în mun. Chișinău bd. Decebal nr. 99 cu suprafața totală de 648,9 m.p., identificate prin numerele cadastrale:

010011014007001; 010011014007005;

010011014007007; 010011014007006. S-a obligat SRL „Elat-Rentservice” să restabilească blocul de ventilație amplasat în mun. Chișinău, bd. Decebal nr. 99 la starea în care i-a fost dat în chirie, cu instalarea tabloului de distribuție electrică, iluminării și conectării la sistemul de alimentare cu apă, cu permiterea trecerii libere spre blocul de ventilație. În rest, cererea inițială s-a respins ca fiind neîntemeiată. A fost respinsă cererea reconvențională depusă de a SRL „Elat-Rentservice” împotriva SRL „Expertiza Milenium” cu privire la încasarea îmbunătățirilor bunului închiriat, ca fiind neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 13 aprilie 2016 a fost respins apelul declarat de SRL „Expertiza Milenium”. A fost admis apelul declarat de SRL „Elat-Rentservice” și SRL „Soglas Invest”. A fost casată parțial hotărârea Judecătoriai sectorului Botanica municipiului Chișinău din 15 septembrie 2015, în partea în care s-a respins cererea reconvențională și a fost emisă o nouă hotărâre, prin care s-a admis parțial cererea reconvențională depusă de SRL „Elat-Rentservice” împotriva SRL „Expertiza Milenium” cu privire la încasarea îmbunătățirii bunului închiriat. A fost încasat de la SRL „Expertiza Milenium” în beneficiul SRL „Elat-Rentservice” suma de 726 085 (șapte sute douăzeci și șase mii optzeci și cinci) lei, ce reprezintă îmbunătățirile efectuate de către SRL „Elat-Rentservice” în spațiile primite în locațiune. În rest, hotărârea Judecătoriai sectorului Botanica municipiul Chișinău din 15 septembrie 2015 a fost menținută.

La 02 octombrie 2016 avocatul Alexandru Iachimciuc, în interesele SRL „Expertiza Milenium” a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău

din 13 aprilie 2016, solicitînd casarea integrală a deciziei instanței de apel și casarea parțială a hotărîrii instanței de fond, în partea prejudiciului material, cu emiterea unei noi hotărîri, prin care să fie încasat de la SRL „Elat-Rentservice” și SRL „Soglas-Invest”, în mod solidar, în beneficiul SRL „Expertiza Milenium”, cu titlu de prejudiciu material, chiria pentru perioada de pînă la 31 august 2014, în mărime de 1 640 774,17 lei și cheltuielile de judecată.

În motivarea cererii a indicat că hotărîrea instanței de fond și decizia instanței de apel sunt pasibile de a fi casate, fiind emise cu aplicarea eronată a normelor de drept material și procedural.

De facto calea de apel a fost exercitată de doi subiecți distincți de drept, iar prin încheierea instanței de apel în mod cert a fost solicitată achitarea taxei de stat și depunerea cererii de apel motivată, fapt care nu a fost respectat, fiind achitată taxa de stat în mod necorespunzător.

Susține recurentul că instanțele de judecată ierarhic inferioare au apreciat prejudiciul cauzat SRL „Expertiza Milenium” reieșind din limitele sumei pentru chirie de 15 000 lei lunar, fără a pune la baza acestui calcul argumentele specialiștilor sau metodologii clare. Deși în speță s-a reținut că nu au fost prezentate probe întru susținerea pretențiilor SRL „Expertiza Milenium”, la materialele dosarului se regăsește certificatul Bursei Imobiliare Lara, care confirmă valoarea medie pentru chirie, dar și actul evaluării efectuate de SRL „Nica Imobil”.

Mai indică recurentul că instanța de apel a omis etapa cercetării probelor în cadrul ședinței de judecată din 13 aprilie 2016, iar în acest sens au fost formulate obiecții la procesul-verbal al ședinței de judecată, care au fost admise. Acest fapt demonstrează lipsa unei cercetări a probatoriului și a înscrisurilor, care a făcut posibil ca instanța de apel nici să nu se expună asupra tuturor argumentelor invocate în cererea de apel.

La fel, susține recurentul că instanța de apel în mod eronat a admis cererea reconvențională, în baza unui probatoriu insuficient și contradictoriu.

La 21 noiembrie 2016 SRL „Elat Rentservice” a depus referință la recursul declarat de SRL „Expertiza Milenium”, solicitînd respingerea cererii.

Studiind materialele dosarului, prin prisma argumentelor invocate în cererea de recurs și referință, raportate la prevederile Legii, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către avocatul Alexandru Iachimciuc, în interesele societății cu răspundere limitată „Expertiza Milenium” necesită a fi admis, din considerentele ce urmează.

Analizînd criticile invocate asupra temeiniciei deciziei recurate, Colegiul consideră că acestea sunt întemeiate, ori soluția instanței de apel în speță este eronată, adoptată cu încălcarea normelor de procedură, care afectează legalitatea deciziei contestate și însuși conținutul unui proces echitabil.

În susținerea concluziei date, Colegiul reține că, conform art.383 alin.(1) din Codul de Procedură Civilă, după explicațiile participanților la proces, instanța de apel verifică probele din dosar și cele prezentate suplimentar de aceștia. Procedura de administrare a probelor în instanță de apel este similară celei din primă instanță.

Prin prisma art.6 CEDO și art.241 din Codul de Procedură Civilă, întru asigurarea legalității și temeiniciei hotărârii, instanțele de judecată au obligația de a-și motiva hotărârile, care trebuie să cuprindă circumstanțele cauzei, constatate de instanță, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanțe, argumentele invocate de instanță la respingerea unor probe, răspunsuri la argumentele părților și legile de care s-a călăuzit instanța.

În speță, contrar normelor de drept evidențiate supra, instanța de apel a omis etapa verificării probelor, fapt care se confirmă prin observațiile asupra procesului-verbal al ședinței de judecată, înaintate de către SRL „Expertiza Milenium” și care, prin prisma art.276 alin.(1) din Codul Procedură Civilă, au fost acceptate de către judecătorul raportor (f.d.62).

Aspectele menționate conduc la concluzia că procedura desfășurată în fața instanței de apel nu corespunde exigențelor art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului, care consacră dreptul la un proces echitabil, pentru că acest drept nu poate fi considerat efectiv decât dacă cererile și observațiile părților sunt într-adevăr "auzite", adică examinate conform normelor de procedură de către tribunalul sesizat. Modalitatea în care a fost examinată pricina în ordine de apel nu poate echivala cu o soluționare efectivă a cauzei, judecata având un caracter pur formal, care nu corespunde exigențelor regulilor de bază ale procesului civil, fapt care impune rejudecarea pricinii.

Totodată, nu pot fi ignorate criticile recurentului asupra încălcărilor admise la etapa primirii cererii de apel pe rol și anume, chestiunea privind plata taxei de stat pentru depunerea cererii de apel. Prin prisma art.83 din Codul de Procedură Civilă și a prevederilor Legii taxei de stat nr. 1216-XII din 03.12.1992, plata taxei de stat este o obligație de ordin personal, care se percepe, în temeiul legii, de la persoanele în ale căror interese se exercită actele procedurale de judecare a pricinii.

Astfel, în situația în care 2 apelanți, în speță recurenți, pretind a fi îndeplinit indicațiile instanței de judecată expuse încheierea de a nu da curs cererii de apel și prezintă un singur ordin de plată, cu mențiunea unei singure părți în calitate de plătitor și în sumă care în mod logic și evident nu este echivalentă celei necesare a fi achitate pentru ambele părți, instanța de judecată ierarhic inferioară urma să întreprindă măsuri pentru elucidarea aspectului dat, avînd în vedere și obiecțiile semnalate de „Expertiza Milenium” la etapa primirii cererii de apel.

Erorile comise de instanța de apel în mod grav lezează principiile fundamentale de drept și aduce atingere dreptului la un proces echitabil, iar aceste erori și

omisiuni cu certitudine nu pot fi corectate de instanța de recurs, motiv pentru care în speță se impune rejudecarea pricinii în ordine de apel.

Totodată, instanța de recurs notează că pronunțarea asupra altor obiecții invocate în cererea de recurs și referința este inoportună în situația în care erorile comise de instanța de apel în speță impun în mod imperativ rejudecarea pricinii în ordine de apel.

Astfel, din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel și de a restitui pricina spre rejudecare în ordine de apel în aceeași instanță, în alt complet de judecată.

Conform art.445 alin.(1) lit.c) din Codul de Procedură Civilă, 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.

În conformitate cu prevederile art.445 alin.(1) lit.c) din Codul de Procedură Civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție;

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de avocatul Alexandru Iachimciuc, în interesele societății cu răspundere limitată „Expertiza Milenium”.

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 13 aprilie 2016, în pricina civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de societatea cu răspundere limitată „Expertiza Milenium” împotriva societății cu răspundere limitată „Elat-Rentservice” și societății cu răspundere limitată „Soglas Invest” privind încasarea datoriei și a prejudiciului moral, evacuarea din imobil și restabilirea integrității bunului și la cererea reconvențională depusă de societatea cu răspundere limitată „Elat-Rentservice” împotriva societății cu răspundere limitată „Expertiza Milenium” privind compensarea îmbunătățirilor bunului și se remite pricina pentru rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, într-un alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței,

Judecători –

Svetlana Filincova

Sveatoslav Moldovan

Iuliana Oprea

Galina Stratulat

