

## DECIZIE

07 decembrie 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul: Iulia Sîrcu  
Judecătorii: Tamara Chișca-Doneva, Iurie Bejenaru  
Ion Druță, Nicolae Craiu

examinând, fără înștiințarea participanților la proces, recursul declarat de către Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Societății Comerciale „Interoptic” Societate cu Răspundere Limitată împotriva Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova cu privire la încasarea datoriei, dobânzii de întârziere și cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 02 august 2016, prin care a fost respins apelul declarat de către Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova și menținută hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 24 martie 2016,

### c o n s t a t ă

La 30 martie 2015, SC „Interoptic” SRL s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului cu privire la încasarea datoriei, dobânzii de întârziere și cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamanta a invocat că la 01 ianuarie 2006, a încheiat cu Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului contractul de locațiune nr. 233 a încăperilor amplasate în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 73, ce se aflau în gestiunea pârâtei. Prin acordul adițional la contractul de locațiune, părțile au convenit ca în legătură cu efectuarea lucrărilor de reparație a încăperilor, începând cu 01 februarie 2006, SC „Interoptic” SRL să achite plata de chirie lunar în modul următor: 50 % din plata calculată pentru chirie conform contractului, iar 50 % din contul cheltuielilor de reparație efectuate conform actului de recepție a lucrărilor până la restituirea investițiilor.

Indică SC „Interoptic” SRL că contractul de locațiune a fost ulterior prelungit până la finele anului 2010, când spațiile închiriate au fost privatizate de către

reclamantă. Prin urmare, la 29 octombrie 2010, adică când s-au încetat relațiile contractuale, restanța pârâtei față de reclamantă constituia suma de 169 088, 92 lei din suma totală cheltuită pentru reparație – 293 955, 40 lei, datorie recunoscută de către Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului prin semnarea Actului de verificare din 31 ianuarie 2011.

Menționează reclamanta că în urma mai multor somații și negocieri, la 01 august 2012, între părți a fost semnat un acord prin care repetat, a fost recunoscută existența creanței și stabilit un grafic de rambursare în trei tranșe: luna august 2012, octombrie 2012 și decembrie 2012, însă nici acest acord nu a fost executat de către pârâtă. În luna aprilie 2014, SC „Interoptic” SRL s-a adresat cu cerere prealabilă către Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului, solicitând achitarea datoriei în sumă de 169 082, 92 lei într-un termen cât mai restrâns, cu avertizarea că în caz de neonorare a obligațiilor va fi nevoită să se adreseze cu cerere de chemare în judecată, unde va cere suplimentar și încasarea dobânzii de întârziere conform art. 619 Cod civil. Prin răspunsul nr. 371-03 din 14 mai 2014, pârâta a comunicat că la moment solicitarea nu poate fi satisfăcută din motivul lipsei surselor financiare și odată cu apariția posibilităților financiare, își va onora obligațiile asumate.

Solicită SC „Interoptic” SRL încasarea din contul Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului a datoriei în sumă de 169 088, 92 lei, dobânzii de întârziere în sumă de 108 789, 03 lei, calculată pentru perioada 29 octombrie 2010 – 26 martie 2015 și compensarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 24 martie 2016, acțiunea a fost admisă integral cu încasarea din contul Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului în beneficiul SC „Interoptic” SRL a datoriei în sumă de 169 088, 92 lei, dobânzii de întârziere în sumă de 108 789, 03 lei, cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 5000 lei și taxei de stat în sumă de 8336 lei.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 02 august 2016, a fost respins apelul declarat de către Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului RM și menținută hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 24 martie 2016.

La 19 august 2016, în termenul prevăzut de art. 434 alin. (1) CPC, Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 02 august 2016 și hotărârii Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 24 martie 2016 cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere integrală a acțiunii.

În susținerea recursului, Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului a indicat că la 29 octombrie 2010, relațiile contractuale dintre recurentă și SC „Interoptic” SRL au încetat în legătură cu privatizarea încăperilor închiriate de către ultima, restanța Direcției generale la acel moment pentru lucrările de reparație efectuate fiind de 169082,92 lei. Pe parcursul valabilității contractului de locațiune, recurenta-pârâtă și-a onorat obligațiile asumate prin contractul de locațiune nr. 233 din 01 ianuarie 2006, stingând astfel din contul chiriei suma de 124855,48 lei cu titlu de cheltuieli pentru efectuarea reparației.

Invocă recurenta că instanța de apel nu a luat în considerație faptul că odată cu încetarea relațiilor contractuale, Direcția generală nu a putut și nici nu era în drept să continue compensarea din contul plăților pentru locațiune a restanței de 169082,92 lei ca cheltuieli de reparație a încăperilor închiriate, aceste plăți fiind sistate. Mai mult ca atât, odată cu privatizarea încăperilor, intimata SC „Interoptic” SRL a dobândit în proprietate și valoarea îmbunătățirilor aduse acestor încăperi, fiind astfel neîntemeiată și absurdă compensarea în continuare a valorii lucrărilor de reparație din contul locațiunii inexistente deja. Or, odată cu stingerea raporturilor contractuale a fost stinsă și obligația de achitare a cheltuielilor de reparație din contul chiriei, obligație ce rezidă din existența unui raport de locațiune.

Consideră Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului că este neîntemeiată încasarea dobânzii de întârziere din contul acesteia, dat fiind faptul că a fost calculată pentru o datorie inexistentă.

La 11 octombrie 2016, în adresa intimatei SC „Interoptic” SRL a fost expediată copia recursului declarat de către Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței la recurs.

La 03 noiembrie 2016, SC „Interoptic” SRL a depus referință, prin care a solicitat respingerea recursului declarat de către Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului și menținerea deciziei Curții de Apel Chișinău din 02 august 2016. Susține că argumentele invocate de către recurenta-pârâtă sunt neîntemeiate, deoarece existența datoriei a fost recunoscută de către aceasta de mai multe ori la faza soluționării litigiului pe cale extrajudiciară, cât și în fața primei instanțe.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 23 noiembrie 2016 recursul declarat de către Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului a fost considerat admisibil.

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

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recurs și obiecțiile expuse în referință, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi admis cu casarea deciziei Curții de Apel Chișinău și remiterea pricinii spre rejudecare în instanța de apel, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, instanța de recurs, 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 art. 239 CPC, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

Art. 240 alin. (1) CPC, prevede că la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță

pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii.

Din suportul probator prezent la materialele cauzei, rezultă că la 01 ianuarie 2006, între Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului (locator) și SC „Interoptic” SRL (locatar) a fost încheiat contractul de locațiune nr. 233, obiectul căruia constituia încăperile amplasate în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 73, cu suprafața totală de 52,6 m.p. (f.d. 5-6). Conform pct. 1.3 din contract, termenul locațiunii se stabilește de la 01 ianuarie 2006 până la 31 decembrie 2006.

Potrivit anexei nr. 3 la contractul de locațiune, în legătură cu efectuarea lucrărilor de reparație a încăperilor, începând cu 01 februarie 2006, SC „Interoptic” SRL se obligă să achite lunar chiria în mărime de 50 % din costul acesteia, iar 50 % din suma plății pentru chirie va fi achitată din contul reparației efectuate conform actului de recepție a lucrărilor până la restituirea investițiilor (f.d. 7).

La expirarea termenului locațiunii, contractul nr. 233 din 01 ianuarie 2006 a fost prelungit până la 29 octombrie 2010, când încăperile închiriate au fost dobândite în proprietate prin privatizare de către SC „Interoptic” SRL.

La 01 august 2012, între părți a fost încheiat Acordul privind stingerea datoriilor, potrivit căruia conform actului de verificare din 11 ianuarie 2011, suma datoriei Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului RM față de SC „Interoptic” SRL constituie 169 082, 92 lei, prima asumându-și responsabilitatea de stingere a datoriei acumulate în trei tranșe: august 2012 – 60 000 lei, octombrie 2012 – 60 000 lei și decembrie 2012 – 49 082, 92 lei (f.d. 9).

Dat fiind faptul că obligația nu a fost executată de către Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului RM, la 31 ianuarie 2012 a fost întocmit Actul de verificare a decontărilor reciproce, conform căruia suma datoriei Direcției generale față de SC „Interoptic” SRL constituie 169 082, 92 lei, actul dat fiind semnat de către ambele părți (f.d. 8).

Ulterior, la 12 februarie 2015 a mai fost întocmit un act de verificare a decontărilor reciproce, unde de asemenea a fost indicată existența datoriei Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului RM față de SC „Interoptic” SRL în sumă de 169 082, 92 lei (f.d. 63).

Analizând circumstanțele expuse, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că prima instanță și cea de apel au admis acțiunea, bazându-se exclusiv pe faptul că recurenta-pârâtă până la înaintarea prezentei acțiuni și în prima instanță recunoștea pretențiile, fără a verifica modalitatea de calcul și determinare a datoriei Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului în mărime de 169 082, 92 lei față de SC „Interoptic” SRL, or, potrivit contractului de locațiune, costul lucrărilor de reparație efectuate va fi stabilit conform actului de recepție a lucrărilor, la materialele pricinii lipsind un asemenea act.

Afară de aceasta, potrivit declarațiilor părților, încăperile închiriate amplasate pe bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 73, mun. Chișinău, au fost dobândite în proprietate prin privatizare de către SC „Interoptic” SRL la 29 octombrie 2010.

Totodată, intimata-reclamantă SC „Interoptic” SRL în referința din 03 noiembrie 2016 depusă la recursul Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului, a menționat că în momentul evaluării încăperilor privatizate s-a luat în calcul și îmbunătățirile aduse prin reparația acestora (f.d. 137).

Însă, cercetând materialele pricinii, instanța de recurs constată că acestea nu conțin copia contractului de vânzare-cumpărare a încăperilor nelocuibile cu anexele respective, și anume calculul prețului de vânzare stabilit de către comisia de privatizare pentru încăperile închiriate de către SC „Interoptic” SRL, fiind astfel imposibilă verificarea dacă la stabilirea prețului au fost sau nu luate în considerare îmbunătățirile aduse imobilului de către locatar.

De asemenea, în referința SC „Interoptic” SRL indică că prin înțelegerea avută cu Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului, a efectuat lucrări de reparație nu doar a încăperilor închiriate de către intimată cu suprafața de 50 m.p., ci și alte încăperi din imobilul ce se află în gestiunea recurentei-pârâte, care erau și sunt la moment transmise în locațiune altor agenți economici, reparând în total o suprafața de aproximativ 150 m.p. Însă, intimata SC „Interoptic” SRL nu a prezentat probe în acest sens, la materialele cauzei, după cum a fost reiterat mai sus, nefiind anexat nici un act de recepție a lucrărilor.

Astfel, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție apreciază drept arbitrară concluzia instanței de apel privind menținerea hotărârii Judecătoriai Buiucani mun. Chișinău din 24 martie 2016, prin care a fost admisă integral acțiunea SC „Interoptic” SRL, în condițiile în care recurenta-pârâtă neagă prezența datoriei, iar materialele dosarului nu conțin probe privind suma încasată de către prima instanță cu titlu de datorie. Or, analizând doar actele prezentate de către părți pe parcursul examinării pricinii, nu este clară stabilirea cuantumului datoriei recurentei-pârâte anume în mărime de 169 082, 92 lei.

Această circumstanță este apreciată drept o eroare judiciară, care nu poate fi corectată de către instanța de recurs, la materialele cauzei nefiind anexată copia actului de recepție a lucrărilor de reparație și a contractului de vânzare-cumpărare a încăperilor nelocuibile cu calculul prețului de privatizare a imobilului. Mai mult ca atât, Colegiul evidențiază că prin prisma art. 442 alin. (1) CPC este în imposibilitate de a administra noi dovezi la examinarea cauzei în ordine de recurs.

Ținând cont de imposibilitatea instanței de recurs de a corecta respectiva omisiune de procedură și reiterând inexistența temeiurilor legale pentru a remite pricina spre rejudecare în instanța de fond (art.432 alin. (3) lit. d) și f) CPC), instanța de recurs consideră necesar de a casa decizia Curții de Apel Chișinău și a remite pricina spre rejudecare în instanța de apel.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că decizia instanței de apel nu satisface standardele procedurale ale legalității și temeiniciei unui act judecătoresc, omisiuni care nu pot fi corectate de către instanța de recurs la examinarea pricinii în ordine de recurs, și având în vedere lipsa temeiurilor legale de a restitui cauza spre rejudecare în prima instanță, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de către Direcția generală pentru administrarea clădirilor

Guvernului, a casa integral decizia Curții de Apel Chișinău din 02 august 2016 și a remite pricina spre rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată.

La rejudecarea pricinii, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și reexaminând pricina, să emită o decizie legală și întemeiată, respectând dreptul garantat al părților la un proces echitabil.

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

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de către Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova.

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 02 august 2016, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Societății Comerciale „Interoptic” Societate cu Răspundere Limitată împotriva Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova cu privire la încasarea datoriei, dobânzii de întârziere și cheltuielilor de judecată, cu restituirea pricinii spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva

Iurie Bejenaru

Ion Druță

Nicolae Craiu