

## DECIZIE

14 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 Societatea cu Răspundere Limitată „Mediaclip Studio”,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Mediaclip Studio” cu privire la încasarea datoriei,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 13 iulie 2016, prin care a fost admis apelul declarat de către Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova, casată integral hotărârea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 23 februarie 2016 și pronunțată o hotărâre nouă de admitere integrală a acțiunii,

### c o n s t a t ă

La 22 august 2015, Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Mediaclip Studio” cu privire la încasarea datoriei.

În motivarea acțiunii, reclamanta a invocat că la 31 decembrie 2014, a încheiat cu SRL „Mediaclip Studio” contractul de locațiune nr. 238 a încăperilor nelocuibile cu suprafața totală de 496,05 m.p. amplasate în clădirea situată în mun. Chișinău, str. Alecu Russo nr. 1 bl. A, ce se află în gestiunea Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului.

Menționează Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului că potrivit pct. 4.3 din contract, locatarul se obligă să achite plata pentru chirie lunar, în avans pentru o lună, nu mai târziu de ziua a 10 a fiecărei luni, iar plata pentru serviciile comunale – lunar, până la data de 10 a lunii următoare celei achitabile, prin transferarea mijloacelor bănești pe contul de decontare al locatorului sau nemijlocit în casa acestuia, în baza anexei la contract.

Sușține reclamanta că SRL „Mediaclip Studio” nu și-a onorat obligațiunile privind plata chiriei prevăzute în contractul de locațiune nr. 238 și la momentul depunerii cererii de chemare în judecată a acumulat pentru perioada 01 iunie 2015 – 31 iulie 2015 datoria în sumă de 160 782, 05 lei, pe care solicită a fi încasată din contul pârâtei.

Afirmă Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului că prin pretenția nr. 642-04 din 05 august 2015, a solicitat pârâtei achitarea datoriei acumulate pentru perioada 01 iunie 2015 – 31 iulie 2015 în sumă de 160 782, 05 lei până la data de 10 august 2015, însă nu a primit nici un răspuns.

La 11 decembrie 2015, Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului a depus cerere de concretizare a pretențiilor din acțiune, indicând suplimentar că prin contractul de vânzare-cumpărare a bunului în proprietate privată din 18 noiembrie 2015, încheiat între Agenția Proprietății Publice și SRL „Mediaclip Studio”, ultima a dobândit în proprietate încăperile nelocuibile cu suprafața totală de 496,05 m.p. amplasate în clădirea situată în mun. Chișinău, str. Alecu Russo nr. 1 bl. A.

Declară reclamanta că potrivit pct. 9 din Hotărârea Guvernului nr. 468 din 25 martie 2008 cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune, plata pentru locațiune urmează a fi achitată până la data autentificării contractului de vânzare-cumpărare, conform prevederilor Codului civil. Dat fiind faptul că SRL „Mediaclip Studio” nu și-a onorat obligația de plată a chiriei, a acumulat pentru perioada 01 iunie 2015 – 17 noiembrie 2015 (data autentificării contractului de vânzare-cumpărare a bunului în proprietate privată) datoria în sumă de 459 605, 19 lei.

Solicită reclamanta încasarea din contul SRL „Mediaclip Studio” a datoriei în sumă de 495 605, 19 lei, constituită din costul chiriei și a serviciilor comunale pentru perioada 01 iunie 2015 – 17 noiembrie 2015 în sumă de 448 652, 2 lei și costul energiei termice consumate – 11 816, 39 lei pentru perioada 01 octombrie 2015 – 31 noiembrie 2015.

Prin hotărârea Judecătoriai Rîșcani mun. Chișinău din 23 februarie 2016, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 13 iulie 2016, a fost admis apelul declarat de către Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului, casată integral hotărârea Judecătoriai Rîșcani mun. Chișinău din 23 februarie 2016 și pronunțată o hotărâre nouă de admitere integrală a acțiunii. A fost încasată din contul SRL „Mediaclip Studio” datoria totală în sumă de 495 605, 19 lei, care cuprinde suma de 448 652, 2 lei cu titlu de datorie pentru chirie și servicii comunale pentru perioada 01 iunie 2015 – 17 noiembrie 2015 și suma de 11 816, 39 lei cu titlu de datorie pentru energia termică consumată pentru perioada 01 octombrie 2015 – 31 noiembrie 2015.

La 19 august 2016, în termenul prevăzut de art. 434 alin. (1) CPC, SRL „Mediaclip Studio” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 13 iulie 2016 cu menținerea hotărârii Judecătoriai Rîșcani mun. Chișinău din 23 februarie 2016.

În susținerea recursului, SRL „Mediaclip Studio” a invocat neaplicarea de către instanța de apel a legii care trebuia să fie aplicată și interpretarea în mod eronat a legii.

Indică recurenta că și-a onorat în totalitate angajamentele pecuniare asumate față de Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului, efectuând plățile pentru locațiune și serviciile comunale la scadența stabilită în pct. 4.3 din contractul de locațiune nr. 238 din 31 decembrie 2014, fără a acumula careva datorii față de intimata-reclamantă pentru perioada de valabilitate a raportului juridic de locațiune.

Menționează SRL „Mediaclip Studio” că la 23 februarie 2015, a depus cerere de chemare în judecată împotriva Agenției Proprietății Publice și Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului privind obligarea de a înstrăina societății încăperile luate în locațiune, care prin hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 07 aprilie 2015 a fost admisă. Hotărârea dată a devenit definitivă și irevocabilă la 09 septembrie 2015, însă dat fiind faptul că nu a fost executată benevol, SRL „Mediaclip Studio” a fost nevoită să recurgă la procedura de executare silită, sesizând în acest sens executorul judecătoresc Șapa Ludmila. În consecință, la 29 octombrie 2015, Comisia de privatizare a încăperilor nelocuibile date în locațiune, a emis hotărârea nr. 34 prin care a permis privatizarea încăperilor de către recurenta-pârâtă.

Consideră recurenta că reieșind din circumstanțele expuse, solicitarea încasării datoriei de către Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului este neîntemeiată, deoarece hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 07 aprilie 2015, devenită irevocabilă, nu a fost executată benevol conform prevederilor legislației în vigoare. Mai mult ca atât, începând cu data de 01 aprilie 2015, SRL „Mediaclip Studio” a fost privată de accesul la bunurile primite în locațiune, fapt stabilit cu certitudine de către executorul judecătoresc Șapa Ludmila în baza procesului-verbal de constatare a faptului din 01 aprilie 2015.

Declară SRL „Mediaclip Studio” că atât la momentul emiterii hotărârii Comisiei de privatizare, cât și la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare, comisia nu a atestat careva datorii pentru utilizarea bunului transmis în locațiune.

Pe parcurs, SRL „Mediaclip Studio” a depus recurs suplimentar, invocând că prin acordul adițional nr. 2 din 01 aprilie 2015 la contractul de locațiune nr. 238 din 31 decembrie 2014, a fost exclus calculul plății pentru serviciile comunale pentru suprafața de 496,05 m.p. Necătând la faptul că în prima jumătate a zilei de 01 aprilie 2015 a fost semnat acordul dat, în cea de-a doua parte a zilei, reprezentantul Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului, Victor Gavaziuc, în mod unilateral, fără o bază legală a sigilat încăperile transmise în locațiune, restricționând astfel accesul în încăperile închiriate, deși relațiile contractuale erau în vigoare.

La 12 septembrie 2016, în adresa intimatei Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului a fost expediată copia recursului declarat de către SRL „Mediaclip Studio” cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței la recurs.

La 17 octombrie 2016, Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului a depus referință, prin care a solicitat respingerea recursului declarat de către SRL „Mediaclip Studio” și menținerea deciziei Curții de Apel Chișinău din 13 iulie 2016. Susține că este eronat argumentul recurenteii precum că anume prin acțiunile instituțiilor statului a fost tergiversată procedura de privatizare a încăperilor date în locațiune și respectiv acțiunea înaintată este neîntemeiată, deoarece nu a fost atestată vina Direcției în tergiversarea procedurii date, iar prin respingerea acțiunii bugetul de stat va fi prejudiciat cu suma de 459 605, 19 lei.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 26 octombrie 2016 recursul declarat de către SRL „Mediaclip” 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 recursul declarat 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 integrală a deciziei instanței de apel și remiterea pricinii spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, 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 31 decembrie 2014, Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului a încheiat cu SRL „Mediaclip Studio” contractul de locațiune nr. 238 a încăperilor nelocuibile cu suprafața totală de 381, 85 m.p. amplasate în clădirea situată în mun. Chișinău, str. Alecu Russo nr. 1 bl. A, aflată în gestiunea Direcției.

La 06 februarie 2015, între părți a fost încheiat acordul adițional nr. 1 la contractul de locațiune nr. 238, prin care au convenit transmiterea în locațiune a unor încăperi nelocuibile suplimentare, în total încăperi cu suprafața de 496, 05 m.p. amplasate pe aceeași adresă.

La 01 aprilie 2015, a fost încheiat acordul adițional nr. 2, prin care părțile au stabilit că începând cu 01 aprilie 2015, se modifică calcularea lunară a arendeii și serviciilor comunale pe anul 2015 prin excluderea din calcul a plății pentru serviciile comunale (energie electrică, apă și canalizare, salubritate, deservirea tehnică a ascensoarelor).

La 18 noiembrie 2015, între Agenția Proprietății Publice și SRL „Mediaclip Studio” a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a bunului în proprietate privată, potrivit căruia ultima a dobândit în proprietate încăperile nelocuibile cu

suprafața totală de 496,05 m.p. amplasate în clădirea situată în mun. Chișinău, str. Alecu Russo nr. 1 bl. A, cu numărul cadastral 010041401901.

Cercetând materialele pricinii, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție atestă că prin procesul-verbal privind constatarea faptului nr. 085C-10/15 din 01 aprilie 2015 întocmit de către executorul judecătoresc Șapa Ludmila, s-a constatat că pe adresa mun. Chișinău str. Alecu Russo 1, ușa ce servește ca intrare în toate încăperile pe care SRL „Mediaclip Studio” le deținea cu drept de locațiune în baza contractului nr. 238 din 31 decembrie 2014, de la etajul șase este sigilată. Conform datelor prezentate de către reprezentantul recurentei-pârâte sigiliul a fost aplicat în prezența reprezentanților SRL „Mediaclip Studio”, de către Gavaziuc Victor, reprezentantul Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului (f.d. 55).

Totodată, în aceeași zi – 01 aprilie 2015, de către SRL „Mediaclip Studio”, în persoana directorului Iurie Dobre și directorul general al Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului, Ștefan Ciorici, a fost încheiat Acordul Adițional nr. 2 la contractul de locațiune nr. 238 din 31 decembrie 2014, prin care părțile au stabilit că începând cu 01 aprilie 2015, se modifică calcularea lunară a arendeii și serviciilor comunale pe anul 2015 prin excluderea din calcul a plății pentru serviciile comunale (f.d. 13).

În cererea de recurs, recurenta-pârâtă SRL „Mediaclip Studio”, a indicat că acordul adițional nr. 2 a fost încheiat între părți în prima jumătate a zilei de 01 aprilie 2015, iar în cea de-a doua jumătate a zilei reprezentantul Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului, Victor Gavaziuc, în mod unilateral, în lipsa vreunui temei legal a sigilat încăperile transmise în locațiune, restricționând astfel accesul în încăperile închiriate.

Analizând circumstanțele expuse, instanța de recurs atestă că materialele cauzei nu conțin date cu privire la consecutivitatea încheierii acordului adițional și procesului-verbal privind constatarea faptului nr. 085C-10/15, nefiind clar care anume act juridic a fost emis primul, or, în acestea nu este indicată ora încheierii.

Astfel, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție este în imposibilitate de a verifica temeinicia argumentului recurentului SRL „Mediaclip Studio” privind privarea accesului în încăperile închiriate, la dosar lipsind careva înscrieri în acest sens. 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.

Această circumstanță este apreciată drept o eroare judiciară și ținând cont de imposibilitatea instanței de recurs de a o corecta și reiterând inexistența temeiurilor legale pentru a remite pricina spre rejudecare în instanța de fond (art.432 alin. (3) lit. d) și f) CPC), se constată necesitatea casării deciziei Curții de Apel Chișinău și remiterii pricinii spre rejudecare în instanța de apel.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că eroarea judiciară constatată nu poate fi corectată 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 SRL „Mediaclip Studio”, a casa integral decizia Curții de

Apel Chișinău din 13 iulie 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 Societatea cu Răspundere Limitată „Mediaclip Studio”.

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 13 iulie 2016, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Direcției generale pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Mediaclip Studio” cu privire la încasarea datoriei, 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