

Î N C H E I E R E

29 martie 2017

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, – Svetlana Filincova

Judecători – Dumitru Mardari, Maria Ghervas

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de SRL „Gupa Grup”,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a SRL „Gupa Grup” către ÎS „Calea Ferată din Moldova” privind recunoașterea nulității parțiale a prevederilor contractului de locațiune și încasarea integrală a cheltuielilor suportate, precum și acțiunea reconvențională înaintată de ÎS „Calea Ferată din Moldova” către SRL „Gupa Grup” privind încasarea datoriei și a penalității,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 22 decembrie 2016, prin care a fost respins apelul declarat de SRL „Gupa Grup” și menținută hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 02 decembrie 2014,

c o n s t a t ă :

La data de 06 martie 2014, SRL „Gupa Grup” a depus cerere de chemare în judecată împotriva ÎS „Calea Ferată din Moldova” cu privire la recunoașterea nulității parțiale a prevederilor contractului de locațiune și încasarea integrală a cheltuielilor suportate.

În motivarea acțiunii a invocat că între SRL „Gupa Grup”, având calitate contractantă de locatar, și ÎS „Calea Ferată din Moldova”, având calitate contractantă de locator, a fost încheiat contractul de locațiune nr. 45 din 20 martie 2012 pe o perioadă de 10 ani, termenul intrării în vigoare și executării obligațiilor contractuale fiind convenit de către părți, din 01 septembrie 2012 până la 31 august 2022, la prețul de 583327,76 lei anual, ceea ce constituie câte 48610,64 lei lunar.

La data de 28 martie 2012, contractul de locațiune a fost înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial de Stat cu nr. 0100/1234611.

Potrivit clauzei contractuale 2.1, locatorul s-a obligat să-i transmită locatarului în posesiune oneroasă pe termen și folosință cu plată, fără drept de privatizare, încăperile amplasate la etajul soclu în blocul administrativ nr. 3, care este amplasat pe bd. Decebal 2, mun. Chișinău, cu o suprafață de 547,5 m.p., pentru a fi folosite ca Bar-Cafe, inclusiv pentru a fi folosite ca Bar au fost atribuite 365,7 m.p., ca încăperi auxiliare - 154,4 m.p., ca bucătărie - 27,4 m.p.

Reclamantul a avut scopul de a deschide în localul închiriat un bar/cafenea, intenție cunoscută pârâtului la momentul semnării contractului de locațiune. Cu toate acestea, ultimul nu l-a înștiințat despre imposibilitatea folosirii încăperii cu destinația preconizată, fapt prin care locatarul a fost dus în eroare.

Prin pct. 4.4.4 al contractului de locațiune nr. 45 din 20 martie 2012, SRL „Gupa Grup” și-a asumat obligațiunea de a efectua din contul său reparații curente a bunului închiriat, iar pentru obținerea posibilității deschiderii și funcționării localului conform destinației convenite în contract, a solicitat de la diferite organe de stat competente eliberarea certificatelor ce i-ar permite deschiderea localului cu destinația preconizată.

Potrivit expertizei tehnice nr. 26/12 din 13 aprilie 2012, efectuate de către reprezentantul Institutului de cercetări științifice în construcție „Incercom”, s-a constatat că încăperile care au fost luate în locațiune nu corespund cerințelor contractuale și se află într-o stare dezastruoasă, astfel fiind constatată lipsa sistemului de încălzire, sistemului de condiționare, sistemului de ventilare, lipsa blocurilor sanitare care au fost distruse, lipsa sistemelor electrice, rețelele de apă și canalizare distruse, tavanul curgea, fiind constatată necesitatea efectuării reparației capitale.

Astfel, SRL „Gupa Grup”, prin scrisoare, l-a somat pe pârât, despre necesitatea modificării pct. 2.2 din contractul de locațiune și stabilirii unui nou termen, însă prin răspunsul ÎS „Calea Ferată din Moldova” locatarului i-a fost refuzată modificarea prevederilor pct. 2.2 din contractul menționat, motivând prin faptul că, termenul stabilit în contract este rezonabil.

Solicită recunoașterea nulității parțiale a prevederilor pct. 4.6 din contractul de locațiune nr. 45 din 20 martie 2012, și anume, a sintagmei „Fără drept de restituire” și încasarea integrală a cheltuielilor suportate în urma renovării încăperilor conform contractului de locațiune nominalizat.

La data de 29 septembrie 2014, SRL „Gupa Grup” a depus o cerere de modificare a cerințelor din acțiune, prin care a solicitat recalcularea prețului chiriei, începând cu data de 09 iulie 2013, din momentul semnării de către părțile contractante a procesului-verbal de recepție finală, cu scutirea de la achitarea chiriei pe o perioadă determinată de timp pentru locatar, până la stingerea datoriei de către locator.

În motivarea cererii de modificare a cerințelor SRL „Gupa Grup” a invocat că din momentul semnării contractului de locațiune, și până la deschiderea oficială a obiectului Disco-Bar, toate cheltuielile legate de perfectarea documentelor și efectuarea lucrărilor de resistemizare a încăperilor și reutilizarea spațiilor menționate în contractul de locațiune au fost suportate de locatar. Reclamantului i-au fost perfectate și eliberate actele de către organele statale, pentru desfășurarea activității planificate, cât și permiterea deschiderii localului, doar în anul 2013, ceea ce se confirmă prin procesul-verbal de recepție finală nr. 460 din 09 iulie 2013, care a fost semnat de ambele părți contractante.

La data de 25 aprilie 2014, ÎS „Calea Ferată din Moldova” a depus cerere reconvențională împotriva SRL „Gupa Grup” cu privire la încasarea datoriei și a penalității.

În motivarea cererii reconvenționale, ÎS „Calea Ferată din Moldova” a indicat faptul că contrar obligațiilor asumate prin contract, pârâtul nu și-a onorat obligația de plată în termen și integral a chiriei și a serviciilor comunale. Reieșind din acest fapt, la data de 02 ianuarie 2014, în adresa pârâtului a fost expediată Reclamația nr. H-4/1, prin care ÎS „Calea Ferată din Moldova” a solicitat, achitarea datoriei pentru chiria încăperilor, însă cerințele ÎS „Calea Ferată din Moldova”, invocate în Reclamația nr. H-4/1 din 02 ianuarie 2014, până în prezent nu au fost pe deplin executate. Astfel, conform Actelor de verificare a decontărilor reciproce pentru perioada 02 ianuarie 2013 - 26 februarie 2014, pârâtul a acumulat o datorie pentru chiria încăperilor în mărime de 326 775,05 lei și pentru serviciile comunale - 2 231,69 lei.

La data de 29 septembrie 2014, ÎS „Calea Ferată din Moldova” a depus o cerere de majorare a pretențiilor din cererea reconvențională, solicitând încasarea din contul SRL „Gupa Grup” în beneficiul ÎS „Calea Ferată din Moldova” suma totală de 543 661,46 lei cu titlu de datorie la plata locațiunii și a serviciilor comunale; suma de 112401,23 lei cu titlu de penalitate; cheltuielile de judecată în sumă totală de 19681,87 lei, rezilierea contractului de locațiune nr.45/6002439 din 04 aprilie 2012 încheiat între Stația Chișinău filiala ÎS „Calea Ferată din Moldova” și SRL „Gupa Grup” cu dispunerea evacuării bunurilor și a persoanelor SRL „Gupa Grup” din încăperea închiriată, situată pe adresa: mun. Chișinău, str. Decebal 2, blocul administrativ nr. 3.

Prin hotărârea judecătoreiei Centru, mun. Chișinău din 02 decembrie 2014, a fost respinsă ca neîntemeiată acțiunea inițială și admisă integral cererea reconvențională, fiind încasată din contul SRL „Gupa Grup” în beneficiul ÎS „Calea Ferată din Moldova” suma de 543 661,46 lei cu titlu de datorie la plata locațiunii și a serviciilor comunale, suma de 112 401,23 lei cu titlu de penalitate și cheltuielile de judecată în suma totală de 19 681,87 lei, legate de achitarea taxei de stat, și reziliat contractul de locațiune nr. 45/6002439 din 04 aprilie 2012, încheiat între Stația Chișinău filiala ÎS „Calea Ferată din Moldova” și SRL „Gupa Grup”, cu evacuarea bunurilor și persoanelor SRL „Gupa Grup” din încăperea situată pe adresa: mun. Chișinău, bd. Decebal 2, bloc administrativ nr. 3.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 22 decembrie 2016, a fost respins apelul declarat de SRL „Gupa Grup” și menținută hotărârea primei instanțe.

La data de 27 ianuarie 2017, SRL „Gupa Grup” a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 22 decembrie 2016, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea integrală a acesteia și a hotărârii instanței de fond, cu remiterea cauzei la rejudecare în instanța de fond.

În motivarea recursului, a indicat că instanța de apel nu a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea pricinii, iar concluziile instanței sunt în contradicție cu circumstanțele pricinii, fiind aplicate eronat normele materiale și procedurale.

La data de 21 februarie 2017, SRL „Gupa Grup” a depus un supliment la cererea de recurs inițială, menționând că nu este de acord cu soluțiile instanței de fond și a instanței de apel, dat fiind faptul că recurentul a suportat cheltuieli considerabile legate de efectuarea reparației capitale a încăperilor închiriate, în rezultat având dreptul de a plăti o chirie redusă în urma remedierii viciului bunului

imobil.

La data de 27 martie 2017 ÎS „Calea Ferată din Moldova” a depus referință la cererea de recurs declarată de SRL „Gupa Grup”, solicitând emiterea unei încheieri asupra inadmisibilității recursului.

Analizând temeiurile invocate în cererea de recurs, în raport cu materialele pricinii și prevederile legale, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat de SRL „Gupa Grup”, neîntemeiat și care urmează a fi declarat inadmisibil, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) CPC, părțile și alți participanți la proces sunt 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 prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

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) CPC.

Dat fiind faptul că temeiurile de declarare a recursului împotriva deciziei curții de apel, prin prisma prevederilor secțiunii a 2-a a capitolului XXXVIII al Codului de procedură civilă, sunt strict delimitate de art. 432, Completul reține că, reieșind din prevederile art. 437 alin.(1) lit. f) CPC, în sarcina recurentului este impusă obligația delimitării esenței, temeiului și argumentării acelei/acelor încălcări esențiale și/sau a acelor circumstanțe ce indică la aplicarea eronată a normelor de drept material sau procedural, și care ar dicta necesitatea declarării recursului ca fiind admisibil.

În speță, însă criticile invocate de recurent nu pot duce la admisibilitatea recursului, ori acestea nu pot fi reținute prin prisma art. 432 CPC, în condițiile în care se insistă în mod exclusiv asupra reaprecierii circumstanțelor cauzei, în detrimentul evidențierii ilegalității soluției instanței de apel.

Acest fapt denotă caracterul declarativ al recursului, fiind lipsit de esență, care evidențiază simplul fapt al dezacordului recurentului cu soluția dată de instanța de apel, precum și lipsa temeiurilor legale de declarare a recursului, având în vedere faptul că, rolul exclusiv al recursului este de a asigura efectuarea unui control de legalitate a deciziei atacate în baza temeiurilor legale de declarare a recursului strict prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Abordarea recurentului, în speță, însă evidențiază în mod clar dezacordul acestuia cu soluția dată de instanța de apel, iar argumentele recursului nu permit identificarea omisiunilor sau erorilor care ar impune declararea recursului ca fiind admisibil.

Prin prisma jurisprudenței CtEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri, trăsătură distinctivă care nu este evidențiată în cererea de recurs a recurentului SRL „Gupa Grup”.

Astfel, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție constată lipsa temeiurilor care ar dicta necesitatea declarării recursului ca fiind admisibil.

În conformitate cu art. 270, 431 alin. (2), art. 433 lit. a) și art. 440 alin. (1) CPC, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

d i s p u n e:

Se consideră inadmisibil recursul declarat de către SRL „Gupa Grup”.
Încheierea este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,

Judecători –

Svetlana Filincova,

Dumitru Mardari,

Maria Ghervas