

Prima instanță: Judecătoria Centru mun. Chișinău (jud: D. Sușchevici)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: A. Panov, N. Cernat, A. Minciuna)

ÎNCHEIERE

05 aprilie 2017

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului

Judecătorii:

Tatiana Vieru

Nicolae Craiu

Oleg Sternioală

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Lina Ceban”,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Lina Ceban” împotriva ÎCS „Tower Group” SRL privind rezilierea contractului de locațiune, revendicarea bunurilor mobile, încasarea valorii reparației capitale, și

cererea reconvențională depusă de ÎCS „Tower Group” SRL împotriva SRL „Lina Ceban” privind încasarea datoriei, a penalității, evacuarea bunurilor, împotriva deciziei din 05 octombrie 2016 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 02 septembrie 2014, SRL „Lina Ceban” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva ÎCS „Tower Group” SRL privind rezilierea contractului de locațiune, revendicarea bunurilor mobile și încasarea valorii reparației capitale.

În motivarea acțiunii s-a indicat că, la 19 ianuarie 2014, între SRL „Lina Colța”, în calitate de locatar, și ÎCS „Tower Group” SRL, în calitate de locator, a fost încheiat contractul de locațiune nr. 3033, prin care locatorul s-a obligat să dea locatarului în folosință și posesiune temporară bunul determinat individual, alcătuit din spațiul - butic nr. 3033, din str. Albișoara nr. 4, etajul 3, iar corelativ, locatarului îi revine obligația reciprocă de a plăti chiria.

A indicat reclamantul că, locatorului ÎCS „Tower Group” SRL i-a fost expediată declarația de reziliere a contractului de locațiune. Confirmarea expedierii fiind demonstrată prin anexa nr.4 a contractului de locațiune nr. 3033, încheiat între SRL „Lina Colța” și ÎCS „Tower Group” SRL.

Cu privire la rezilierea contractului de locațiune nr. 3033, reclamantul a susținut că, locatorul nu a asigurat accesul SRL „Lina Colța” la bunul transmis în locațiune, respectiv locatarul nu poate poseda și folosi bunul închiriat. Acest fapt reprezintă o neexecutare culpabilă a ÎCS „Tower Group” SRL a obligației de transmitere în

posesie și folosință bunul imobil închiriat. Deci, SRL „Lina Colța” este în imposibilitate de a folosi bunul.

A menționat reclamantul că, neasigurarea accesului locatarului la spațiul transmis în locațiune, îi acordă dreptul de a renunța la bunul imobil închiriat și de a rezilia contractul de locațiune.

A susținut reclamantul că, în perioada lunilor martie - iunie 2014, SRL „Lina Colța” nu s-a folosit de bunul imobil luat în locațiune, prin urmare, acesta nu datorează creditorului chirie pentru aceste luni. Astfel, ÎCS „Tower Group” SRL ca debitor culpabil de neexecutare a obligației contractuale de transmitere și asigurarea posesiei și folosinței bunului imobil transmis în locațiune, datorează SRL „Lina Colța” atât prejudiciul efectiv cauzat creditorului, cât și venitul ratat rezultat din sistarea activității comerciale ale SRL „Lina Colța”, care fiind lipsită, din culpa ÎCS „Tower Group” SRL de spațiul necesar desfășurării activității comerciale practicate, a fost condiționată să o înceteze.

A afirmat reclamantul că, în vederea amenajării interioare a sălii spațiului comercial, de către locatarul SRL „Lina Colța” au fost procurate, organizate și aranjate o serie de obiecte de decor în valoare de 1000 dolari SUA care, în opinia sa este proprietarul acestor obiecte.

A relatat reclamantul că, urmare a rezilierii contractului de locațiune nr. 3033, are dreptul să separe îmbunătățirile efectuate cu permisiunea locatorului, care pot fi separate fără a deteriora bunul ori să solicite compensarea valorii lor, dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Prin urmare, specifică reclamantul că, bunurile care aparțin cu drept de proprietate SRL „Lina Colța” se află în posesia nelegitimă a locatorului ÎCS „Tower Group” SRL, care nu-i permite titularului legal al acestora să le redobândească.

A precizat reclamantul că, a efectuat și reparația capitală a spațiului închiriat, pentru care a cheltuit suma de 10000 dolari SUA. Însă, deoarece îmbunătățirile aduse bunului imobil sub formă de reparație capitală nu pot fi separate de acesta, posesorul de bună-credință poate cere titularului de drept compensarea îmbunătățirilor, dacă acestea nu pot fi separate fără a aduce prejudicii bunului. Astfel, prin reparația capitală și prin îmbunătățirile semnificative ale bunului, realizate de locatar, ÎCS „Tower Group” SRL ca și proprietar al bunului dat, a dobândit îmbunătățirile aduse bunului ca urmare a reparației capitale efectuate de SRL „Lina Colța” SRL. Prin urmare, ÎCS „Tower Group” SRL este obligat să restituie SRL „Lina Colța” valoarea îmbunătățirilor aduse bunului imobil transmis în posesie și folosință.

A solicitat reclamantul constatarea faptului rezilierii contractului de locațiune nr. 3033 încheiat la data de 19 ianuarie 2014, între SRL „Lina Colța” și ÎCS „Tower Group” SRL, pe motivul existenței din partea locatorului ÎCS „Tower Group” a unei neexecutări esențiale a obligațiilor contractuale, efectuată prin declarația de reziliere; revendicarea în folosul proprietarului SRL „Lina Colța” de la ÎCS „Tower Group” SRL a bunurilor mobile separabile de bunul imobil nr. 3033 luat în locațiune, fără ca separarea invocată să deterioreze sau să diminueze valoarea economică a acestuia; restituirea de către ÎCS „Tower Group” SRL în beneficiul SRL „Lina Colța” a valorii reparației capitale în sumă de 10000 dolari SUA, realizate de locatar.

La 15 decembrie 2014, ÎCS „Tower Group” SRL a depus acțiune reconvențională împotriva SRL „Lina Ceban” privind încasarea datoriei, a penalității cu evacuarea bunurilor, deoarece prin decizia Camerei Înregistrării de Stat din 01 august 2014 s-a modificat denumirea SRL „Lina Colța” în SRL „Lina Ceban” (f.d. 63, vol. I)

În susținerea cererii reconvenționale ÎCS „Tower Group” SRL a indicat că, la data de 19 ianuarie 2014, prin contractul de locațiune a spațiului comercial nr.3033, încheiat între ÎCS „Tower Group” SRL, în calitate de locator, și pârâtul SRL „Lina Colța”, în calitate de locatar, i-a transmis ultimului în locațiune bunul imobil punct comercial, amplasat în centrul comercial „Atrium” din mun. Chișinău, str. Albișoara, 4. Punctul comercial cu suprafața de 41,5 m.p. a fost transmis prin Actul de predare-primire din 19.01.2014, semnat de către ambele părți. Conform pct. 6.1 al contractului vizat, termenul locațiunii l-a constituit perioada 19.01.2014 - 19.01.2015. Totodată, în temeiul pct. 4.3 al contractului de locațiune, pârâtul s-a obligat să achite plata pentru bunul închiriat până pe data de 10 a lunii curente pentru următoarea lună. Din motive neîntemeiate, pârâtul refuză să-și onoreze benevol obligațiile contractuale. Astfel, s-a format o datorie în sumă de 69706,80 lei.

A mai susținut că, la 01 iulie 2014, pârâtul a înaintat declarația privind rezoluțiunea contractului de locațiune, din motivul „neexecutării esențiale din partea celeilalte părți a contractului” și anume „a obligației de transmitere a posesiei și folosinței bunului imobil determinat individual”. În opinia sa, faptele invocate de pârât nu corespund adevărului, deoarece spațiul comercial a fost transmis locatarului la data de 19.01.2014 cu întocmirea actului de predate-primire, semnat de către ambele părți.

A solicitat ÎCS „Tower Group” SRL încasarea din contul SRL „Lina Ceban” în beneficiul său a datoriei în sumă de 69706,80 lei, a penalității și a cheltuielilor de judecată cu dispunerea evacuării forțate a bunurilor ce aparțin SRL „Lina Ceban” și eliberarea spațiului comercial nr. 3033, ce aparține ÎCS „Tower Group” SRL.

Prin hotărârea din 11 decembrie 2015 a judecătorei Centru mun. Chișinău s-au respins ca neîntemeiate cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Lina Ceban” SRL și acțiunea reconvențională depusă de ÎCS „Tower Group” SRL.

Prin decizia din 05 octombrie 2016 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul depus de SRL „Lina Ceban”; s-a admis apelul declarat de ÎCS „Tower Group” și s-a casat hotărârea din 11 decembrie 2015 a judecătorei Centru mun. Chișinău în partea respingerii acțiunii reconvenționale înaintate de ÎCS „Tower Group” SRL și în această parte s-a pronunțat o hotărâre nouă de admitere a acțiunii reconvenționale cu încasarea din contul SRL „Lina Ceban” în beneficiul ÎCS „Tower Group” SRL a datoriei în mărime de 69706,80 lei. În rest, hotărârea din 11 decembrie 2015 a judecătorei Centru mun. Chișinău s-a menținut fără modificări.

La 13 ianuarie 2017 SRL „Lina Ceban” a declarat recurs împotriva deciziei din 05 octombrie 2016 a Curții de Apel Chișinău solicitând casarea hotărârilor judecătorești cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii inițiale și de respingere a cererii reconvenționale.

În motivarea recursului s-a invocat că, decizia instanței de apel este ilegală, neîntemeiată și pasibilă de a fi casată, deoarece la judecarea pricinii a interpretat eronat prevederile legii materiale.

Consideră recurentul că, prin hotărârile judecătorești adoptate la caz, SRL „Lina Ceban” a rămas desproprietărită de investițiile făcute în bunul imobil închiriat, precum și de bunurile mobile ce erau în spațiul închiriat la momentul încetării contractului de locațiune, fapt care lezează dreptul de proprietate al recurentului, garantat prin art. 1 al Protocolului 1 al CtEDO.

Conform art. 434 Cod de procedură civilă, recursul împotriva deciziei se depune în termen de 2 luni de la data comunicării deciziei integrale.

Decizia Curții de Apel Chișinău a fost pronunțată la 05 octombrie 2016. Conform materialelor pricinii, decizia contestată a fost expediată în adresa participanților la proces la data de 10 noiembrie 2016.

Colegiul reține că recursul declarat de către SRL „Lina Ceban” la data de 13 ianuarie 2017, se consideră a fi declarat în termen, deoarece la materialele pricinii este anexat copia plicului poștal care confirmă că recurentul a făcut cunoștință cu actului de dispoziției contestat la 17 noiembrie 2016 (f.d. 42, vol. II).

Examinând temeiurile recursului declarat de SRL „Lina Ceban”, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul drept inadmisibil din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) Cod de procedură civilă, 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.

Alineatele (2) și (3) ale aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, iar alin. (4) stabilește că săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a pricinii sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) Cod de procedură civilă, 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) Cod de procedură civilă.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de SRL „Lina Ceban”, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin.(2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

Astfel, argumentele invocate în recursul declarat se referă la dezacordul recurentului cu soluția pronunțată de către instanța de apel, însă nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că recursul exercitat conform secțiunii II-a are

caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează și faptul că procedura admisibilității constă în verificarea faptului, dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432. alin.(2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

În această ordine de idei, Completul Colegiului precizează că, în contextul normelor procedurale din Secțiunea a II-a, Capitolul XXXVIII Cod de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele de fond și de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

Prin prisma art. 432 alin.(4) Cod de procedură civilă, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural și anume dacă se invocă că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând în mod flagrant regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 Cod de procedură civilă, însă, din recursul declarat nu rezultă argumentul privind încălcarea flagrantă a regulilor de apreciere a probelor.

În acest sens, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a relevat în jurisprudența sa constantă, rezultând din prevederile art. 6 § 1 al Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, că nu se impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes (cauza Re bait și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995).

În circumstanțele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a recunoaște recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Lina Ceban”, ca fiind inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 433 lit. a), 440 alin. (1) Cod de procedură civilă, 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 SRL „Lina Ceban” împotriva deciziei din 05 octombrie 2016 a Curții de Apel Chișinău.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului

Tatiana Vieru

Judecătorii

Nicolae Craiu

Oleg Sternioală