

DECIZIE

28 iunie 2017

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul – Valeriu Doagă
Judecătorii – Tamara Chișca-Doneva, Mariana Pitic,
Ala Cobăneanu, Nicolae Craiu

examinînd recursul declarat de întreprinderea cu capital străin „Olnaco Group”, societate cu răspundere limitată, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 09 februarie 2017,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de sanatoriul „Struguraș”, societate cu răspundere limitată împotriva întreprinderii cu capital străin „Olnaco-Group”, societate cu răspundere limitată, intervenienții accesorii Federația Națională a Sindicatelor din Agricultură și Alimentație „Agroindsind” și Oficiul Cadastral Teritorial Dubăsari cu privire la radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului la arendă, evacuare din bunul imobil, încasarea prejudiciului cauzat și a cheltuielilor de judecată și acțiunea reconvențională la cererea înaintată de întreprinderea cu capital străin „Olnaco-Group”, societate cu răspundere limitată împotriva sanatoriului „Struguraș”, societate cu răspundere limitată, intervenient accesoriu Federația Națională a Sindicatelor din Agricultură și Alimentație „Agroindsind” cu privire la recunoașterea contractului de locațiune ca fiind prelungit pe termen nelimitat,

c o n s t a t ă:

La 03 februarie 2015, sanatoriul „Struguraș”, societate cu răspundere limitată (în continuare – sanatoriul „Struguraș” SRL) a depus cerere de chemare în judecată împotriva întreprinderii cu capital străin „Olnaco-Group”, societate cu răspundere limitată (în continuare – ÎCS „Olnaco-Group” SRL), intervenienții accesorii Federația Națională a Sindicatelor din Agricultură și Alimentație „Agroindsind” (în continuare – FNSAA „Agroindsind”) și Oficiul Cadastral Teritorial Dubăsari (în continuare – OCT Dubăsari) cu privire la radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului la arendă, evacuare din bunul imobil și încasarea prejudiciului cauzat și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a invocat că la 01 septembrie 2002 a încheiat contractul de

arendă nr. 08-2002/A conform căruia, reclamantul, în calitate de locator a predat, iar ÎCS „Olnaco-Group” SRL, în calitate de locatar, a primit în folosință și posesie provizorie imobilul cu destinație locuibilă (coteg) nr.9, cu suprafața totală de 74,9 m.p., amplasată în s. Cocieri, r-nul Dubăsari, conform planului cadastral, pentru o perioadă de 11 ani din momentul predării imobilului locatarului în folosință, iar la 26 noiembrie 2002, fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile sub nr.23643/02.

Susține că plata chiriei anuale pentru imobilul închiriat constituie suma de 4000 de dolari SUA, care include plata serviciilor comunale consumate, și anume plata pentru energia electrică, apă și canalizare.

Menționează că, potrivit pct.5.4 din contract, după încetarea contractului de locațiune, locatarul transmite locatorului imobilul sus-menționat în baza actului de transmitere.

Consideră că pîrîtul a încălcat prevederile contractului, și în pofida expirării termenului acestuia, nu a restituit bunul imobil, cauzîndu-i prejudiciu material și pierderi sub formă de venit ratat.

Declară că, la data de 13 ianuarie 2015 a expediat în adresa ÎCS „Olnaco-Group” SRL o pretenție prin care a solicitat restituirea imobilului pînă la data de 28 ianuarie 2015, însă prin răspunsul ultimului din 15 ianuarie 2015, a refuzat îndeplinirea revendicărilor.

În urma concretizărilor cerințelor, solicită admiterea cererii de chemare în judecată, evacuarea forțată a ÎCS „Olnaco-Group” SRL cu toate bunurile acestuia din imobilul cu destinație locuibilă (coteg) nr.9, cu suprafața totală de 74,9 m.p., amplasată în s. Cocieri, r-nul Dubăsari, cu radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului de arendă al ÎCS „Olnaco-Group” SRL, înregistrat în temeiul contractului de arendă nr.08-2002/A din 01 septembrie 2002, cu perioada de valabilitate 26 noiembrie 2002 – 26 noiembrie 2013; încasarea din contul ÎCS „Olnaco-Group” SRL a prejudiciului material în sumă de 2185320 de lei și cheltuielile de judecată.

La 15 aprilie 2015, ÎCS „Olnaco-Group” SRL a înaintat acțiune reconvențională împotriva sanatoriului „Struguraș” SRL, intervenient accesoriu FNSAA „Agroindsind” cu privire la recunoașterea contractului de locațiune prelungit pe termen nelimitat.

În motivarea acțiunii reconvenționale, ÎCS „Olnaco-Group” SRL a invocat motivele de fapt din acțiunea inițială, menționînd că notificarea de evacuare a fost expediată de FNSAA „Agroindsind”, însă cererea de chemare în judecată inițială a fost înaintată de ÎCS „Olnaco-Group” SRL.

Consideră că FNSAA „Agroindsind” nu este îndreptățită să stabilească raporturi juridice între sanatoriul „Struguraș” SRL și ÎCS „Olnaco-Group” SRL, iar în atare situație, nu a fost realizată procedura de notificare a evacuării, raporturile contractuale continuînd în mod tacit, termenul de arendă a fost prelungit de drept pe un termen nedeterminat.

În urma concretizărilor, solicită admiterea acțiunii reconvenționale și recunoașterea contractului de locațiune (arendă) nr. 08-2002/A prelungit pe termen nelimitat.

Prin hotărîrea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 18 iulie 2016 s-a admis cererea de chemare în judecată înaintată de sanatoriul „Struguraș” SRL împotriva ÎCS „Olnaco-Group” SRL, intervenienței accesorii FNSAA „Agroindsind” și OCT Dubăsari cu privire la radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului la arendă, evacuare din bunul imobil, încasarea prejudiciului cauzat și a cheltuielilor de judecată. S-a evacuat forțat ÎCS „Olnaco-Group” SRL cu toate bunurile acestuia din imobilul cu

destinație locuibilă (coteg) nr.9, cu suprafața totală de 74,9 m.p., amplasată în s. Cocieri, r-nul Dubăsari, cu radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului de arendă al ÎCS „Olnaco-Group” SRL, înregistrat în temeiul contractului de arendă nr.08-2002/A din 01 septembrie 2002, cu perioada de valabilitate 26 noiembrie 2002 – 26 noiembrie 2013. S-a încasat din contul ÎCS „Olnaco-Group” SRL în beneficiul sanatoriului ”Struguraș” SRL prejudiciul material în sumă de 2185320 de lei și cheltuielile de judecată sub formă de taxă de stat în sumă de 50000 de lei. S-a respins ca neîntemeiată acțiunea reconvențională înaintată la cererea ÎCS „Olnaco-Group” SRL împotriva sanatoriului „Struguraș” SRL, intervenient accesoriu FNSAA „Agroindsind” cu privire la recunoașterea contractului de locațiune prelungit pe termen nelimitat.

În susținerea poziției prima instanță a reținut faptul că ÎCS „Olnaco-Group” SRL a încălcat clauzele contractuale, deoarece deși termenul acestuia a expirat, ultimul nu a restituit bunul imobil din litigiu proprietarului, folosindu-l abuziv aducând prejudiciu material reclamantului.

La fel, prima instanță a conchis că din momentul încetării contractului de locațiune, ÎCS „Olnaco-Group” SRL a posedat bunul imobil litigios fără a avea în acest sens temei legal care să-i permită posesiunea, ceea ce indică asupra faptului că începând cu 27 noiembrie 2013 posesia ultimului asupra imobilului urmează a fi calificat drept posesie nelegitimă.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 09 februarie 2017 s-a respins apelul declarat de reprezentantul ÎCS „Olnaco-Group” SRL, avocatul Vadim Lupan și s-a menținut hotărârea Judecătoriai Buiucani, mun. Chișinău din 18 iulie 2016.

La 28 martie 2017 ÎCS „Olnaco-Group” SRL a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 09 februarie 2017 solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii reconvenționale, de recunoaștere a dreptului de locațiune asupra bunului imobil litigios și de admitere parțială a acțiunii inițiale cu încasarea din contul ÎCS „Olnaco-Group” SRL în beneficiul sanatoriului „Struguraș” SRL plata restantă pentru locațiunea bunului imobil litigios pentru perioada 27 noiembrie 2013 – 18 iulie 2016, în sumă totală de 12000 de dolari SUA.

În motivarea recursului a invocat motivele de fapt menționând că, instanțele inferioare au interpretat în mod eronat legea, neelucidând circumstanțele importante ale pricinii.

Consideră că instanțele inferioare au interpretat eronat dispozițiile art.14 alin.(2) din Codul civil cu privire la încasarea venitului ratat, deoarece ultimul a fost calculat în baza unor prestări de servicii, dar nu din închirierea imobilului litigios, precum și a art.911 alin.(2) și art.915 alin. (2) din aceeași lege.

Susține că notificarea a fost expediată de FNSAA „Agroindsind”, care nu este parte a contractului de locațiune, în termen de peste 2 ani de la expirarea contractului, acesta fiind prelungit în mod tacit.

Afirmă că FNSAA „Agroindsind” în proces are statut de intervenient care nu formulează pretenții proprii, pe când notificarea a fost expediată de ultimul cu încălcarea termenului de preaviz de 3 luni.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul declarat de ÎCS „Olnaco Group” SRL urmează a fi admis, casate decizia instanței de apel și hotărârea

primei instanțe cu trimiterea pricinii spre rejudecare în Judecătoria Criuleni pentru următoarele motive.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c¹) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe, trimițînd pricina spre rejudecare în prima instanță doar în cazul în care a constatat încălcarea sau aplicarea eronată a normelor de drept procedural specificate la art.432 alin.(3) lit.d) și f). La solicitarea participanților la proces, instanța de recurs poate trimite pricina spre rejudecare în prima instanță în cazul prevăzut la art.432 alin.(3) lit.b).

În conformitate cu art. 432 alin. (3) lit. f) din Codul de procedură civilă, se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care hotărîrea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

Din materialele cauzei rezultă că, la 03 februarie 2015 sanatoriul „Struguraș” SRL a depus la Judecătoria Buiucani, mun. Chișinău cerere de chemare în judecată împotriva ÎCS „Olnaco-Group” SRL, intervenienții accesorii FNSAA „Agroindsind” și OCT Dubăsari cu privire la radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului la arendă, evacuare din bunul imobil și încasarea prejudiciului cauzat și a cheltuielilor de judecată (vol.1, f.d. 3-6).

Colegiul menționează că acțiunea este izvorîită din contractul de arendă nr.08-2002/A din 01 septembrie 2002 (vol.1, f.d.7-9), avînd ca obiect imobilul cu destinație locativă nr.9, suprafața de 74,9 m.p., amplasat în satul Cocieri, raionul Dubăsari, înregistrat în Registrul bunurilor imobile după ÎCS „Olnaco-Group” SRL (vol.1, f.d.23-24).

Conform art. 40 alin. (1) din Codul de procedură civilă, acțiunile cu privire la dreptul asupra terenurilor, subsolurilor, fîșiilor forestiere, plantațiilor perene, resurselor acvatice izolate, asupra unor case, încăperi, construcții, altor obiective fixate de pămînt, precum și acțiunile în ridicare a sechestrului de pe bunuri, se intentează în instanța de la locul aflării acestor bunuri. Dacă bunurile ce constituie obiectul acțiunii sînt situate în circumscripția mai multor instanțe, cererea se depune în orice instanță în a cărei rază teritorială se află o parte din bunuri.

În acest sens, legiuitorul a formulat regulile competenței jurisdicționale teritoriale excepționale, în conformitate cu care, reclamantul urmează să depună cererea de chemare în judecată, exclusiv la instanța de judecată, competența căreia este expres indicată în lege. Prin urmare, sub acest aspect, se deduce că vor fi judecate de către instanța de la locul aflării bunurilor imobile acțiunile privind recunoașterea dreptului asupra unui bun imobil sau altor obiective fixate pe pămînt, acțiunile privind rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a unui bun imobil, inclusiv și declararea nulității a contractului de vânzare-cumpărare a unui bun imobil, rezilierea contractului de locațiune sau de arendă, acțiunile privind partajul bunurilor imobile, acțiunile ce au ca obiect drepturi reale prevăzute de art. 395-452 Cod civil, și anume: uzufructul, dreptul de uz și dreptul de abitație, servitutea, superficia etc.

Totodată, este de remarcat și faptul că potrivit art.1 alin. (1) lit. j) din Legea cu privire la reorganizarea sistemului instanțelor judecătorești nr.76 din 21 aprilie 2016, Judecătoria Dubăsari a fuzionat prin contopire cu Judecătoria Criuleni, formînd Judecătoria Criuleni.

Analizînd normele sus-menționate și reieșind din cele relatate mai sus, instanța de recurs constată că, competentă în judecarea cauzei civile la cererea de chemare în

judecată depusă de sanatoriul „Struguraș” SRL împotriva ÎCS „Olnaco-Group” SRL, intervenienții accesorii FNSAA „Agroindsind” și OCT Dubăsari cu privire la radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului la arendă, evacuare din bunul imobil, încasarea prejudiciului cauzat și a cheltuielilor de judecată și acțiunea reconvențională la cererea înaintată de ÎCS „Olnaco-Group” SRL împotriva sanatoriului „Struguraș” SRL, intervenient accesoriu FNSAA „Agroindsind” cu privire la recunoașterea contractului de locațiune ca fiind prelungit pe termen nelimitat este Judecătoria Criuleni, deoarece din materialele cauzei și din faptele recunoscute se atestă cert că, bunul imobil litigios în privința căruia reclamantul sanatoriul „Struguraș” SRL contestă dreptul de locațiune a lui ÎCS „Olnaco-Group” SRL este situat în satul Cocieri, raionul Dubăsari, adică în raza de activitate a Judecătoriei Criuleni.

Astfel, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție relevă că, judecând cauza dată în cadrul Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău, instanța a încălcat competența teritorială excepțională, iar hotărîrea din 18 iulie 2016 pronunțată de instanța de judecată nominalizată este pasibilă casării din acest motiv. Totodată, ținînd cont de faptul că instanța de apel nu a sesizat încălcarea vizată, respectiv urmează să fie casată și decizia Curții de Apel Chișinău din 09 februarie 2017.

Este necesar de remarcat faptul că dreptul la judecarea cauzei de către o instanță instituită prin lege este garantat de art. 6 CEDO, iar nerespectarea competenței jurisdicționale materiale sau teritoriale reprezintă o încălcare esențială a normelor de drept procedural.

Astfel, din considerentele menționate și avînd în vedere că instanțele judecătorești au admis spre judecare în fond o cerere de chemare în judecată depusă cu încălcarea competenței jurisdicționale și această eroare nu poate fi corectată de către instanța de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul declarat de ÎCS „Olnaco-Group” SRL, de a casa decizia Curții de Apel Chișinău din 09 februarie 2017, hotărîrea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 18 iulie 2016 cu trimiterea pricinii la rejudecare în prima instanță conform competenței jurisdicționale la Judecătoria Criuleni.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c¹) 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 întreprinderea cu capital străin „Olnaco Group”, societate cu răspundere limitată.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 09 februarie 2017 și hotărîrea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 18 iulie 2016 în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de sanatoriul „Struguraș”, societate cu răspundere limitată împotriva întreprinderii cu capital străin „Olnaco-Group”, societate cu răspundere limitată, intervenienții accesorii Federația Națională a Sindicatelor din Agricultură și Alimentație „Agroindsind” și Oficiul Cadastral Teritorial Dubăsari cu privire la radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului la arendă, evacuare din bunul imobil, încasarea prejudiciului cauzat și a cheltuielilor de judecată și acțiunea reconvențională la cererea înaintată de întreprinderea cu capital străin „Olnaco-Group”, societate cu răspundere limitată împotriva sanatoriului „Struguraș”, societate cu răspundere limitată, intervenient accesoriu Federația Națională a Sindicatelor din

Agricultură și Alimentație „Agroindsind” cu privire la recunoașterea contractului de locațiune ca fiind prelungit pe termen nelimitat, cu trimiterea pricinii spre rejudecare după competență la Judecătoria Criuleni.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva

Mariana Pitic

Ala Cobăneanu

Nicolae Craiu