

Prima instanță: Judecătoria Centru mun. Chișinău
Judecător: N. Mazur
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău
Judecători: N. Budăi, V. Efros, I. Muruianu

Dosarul nr. 2rac-72/17

DECIZIE

16 august 2017

mun. Chișinău

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

în componența:
Președintele ședinței
Judecători

Iulia Sîrcu,
Iuliana Oprea, Luiza Gafton
Mariana Pitic, Ion Druță

examinând recursul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „Optimus-Plus”,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Întreprinderea de Stat „Calea Ferată din Moldova” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Optimus-Plus” SRL privind încasarea datoriei, penalităților, dobânzilor de întârziere, rezilierea contractelor de locațiune cu toate acordurile adiționale, evacuarea, și cererea de chemare în judecată înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „Optimus-Plus” împotriva Întreprinderii de Stat „Calea Ferată din Moldova” privind rezilierea contractelor și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 22 septembrie 2016, prin care a fost respins apelul declarat de SC „Optimus-Plus” SRL și a fost menținută hotărârea Judecătoria Centru mun. Chișinău din 18 ianuarie 2016,

c o n s t a ț ă :

La data de 31 ianuarie 2011 SC „Optimus-Plus” SRL s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva ÎS „Calea Ferată din Moldova”, solicitând obligarea ÎS „Calea Ferată din Moldova” de a semna contractele de locațiune a spațiilor închiriate, dar cu obligarea trecerii chiriei (achitate în excedent) în contul plăților viitoare.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că SC „Optimus-Plus” SRL și ÎS „Calea Ferată din Moldova” colaborează din anul 1998. Pe parcursul colaborării între SC „Optimus-Plus” SRL și ÎS „Calea Ferată din Moldova”, reprezentată de către subdiviziunile sale - filiala „Secția de întreținere a edificiilor civile” șef V. Lifciu și filiala „Stația Chișinău” șef P. Cernetchi au fost semnate două contracte de arendă a unor depozite din str. Muncești 15/2, mun. Chișinău.

În urma replanificării financiare a activității SC „Optimus-Plus” SRL, au

fost depistate neconcordanțe între prevederile legale referitoare la locațiunea bunurilor imobile, date în locațiune SC „Optimus-Plus” SRL de către ÎS „Calea Ferată din Moldova”, neconcordanțe care au dus la achitarea în excedent a chiriei, excedent care constituie 762 676,86 MDL.

Indică reclamantul că, pentru înlăturarea disensiunii respective la ÎS „Calea Ferată din Moldova” a fost înregistrată o reclamație prin care s-a solicitat transferul în contul plăților viitoare pentru chirie a excedentului de 762 676,86 MDL, sau înstrăinarea la preț de bilanț a bunurilor primite în locațiune. Reclamația respectivă a rămas fără răspuns.

La data de 25 mai 2011, ÎS „Calea Ferată din Moldova” a înaintat acțiunea reconvențională împotriva SC „Optimus-Plus” SRL, solicitând rezilierea contractelor de locațiune nr. 183a/07-2-783 din 01.01.2007 și nr. 30 din 26.02.2008 cu acordurile adiționale; obligarea restituirii bunurilor închiriate din str. Muncești 15/2 cu evacuarea din spațiile închiriate; încasarea datoriei formate în rezultatul neachitării plății pentru chirie pe ultimele 5 luni a anului 2011 în valoare de 171 382,64 lei; încasarea cheltuielilor de judecată ce țin de plata taxei de stat și de asistență juridică; respingerea integrală a cererii de chemare în judecată privind obligarea încheierii contractelor, cu obligarea trecerii valorii chiriei (achitate în excedent) în sumă de 762 676,86 lei în contul plăților viitoare, ca neîntemeiată și lipsită de suport juridic. Ulterior, ÎS „Calea Ferată din Moldova” a depus cereri de majorare a cuantumului pretențiilor înaintate, solicitând încasarea datoriei pentru chirie pentru întreaga perioadă ce constituie 989 007,26 lei; dobânda bancară conform calculului în sumă de 132 472,61 lei; încasarea taxei de stat achitate la fiecare majorare și a asistenței juridice.

Prin hotărârea Judecătoria Centru mun. Chișinău din 16 octombrie 2012, s-a respins cererea de chemare în judecată înaintată de SC „Optimus-Plus” SRL și s-a admis cererea reconvențională depusă de ÎS „Calea Ferată din Moldova”.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 29 mai 2013, a fost admis apelul declarat de SC „Optimus-Plus” SRL, a fost casată integral hotărârea Judecătoria Centru mun. Chișinău din 16 octombrie 2012, pricina fiind remisă spre rejudecare la Judecătoria Centru mun. Chișinău în alt complet de judecată.

La data de 23 august 2013, ÎS „Calea Ferată din Moldova” a depus cerere de concretizare și de majorare a cuantumului pretențiilor față de SC „Optimus-Plus” SRL, solicitând încasarea datoriei în sumă de 1 066 109,9 lei; a dobânzii de întârziere 132 472,61 lei; a penalității în sumă de 241 735,19 lei; încasarea cheltuielilor pentru asistența juridică în mărime de 20 000 lei.

La data de 04 octombrie 2013, ÎS „Calea Ferată din Moldova” a depus o altă cerere de concretizare și de majorare a cuantumului pretențiilor față de SC „Optimus-Plus” SRL, solicitând încasarea datoriei în sumă de 1 066 109,9 lei; a dobânzii de întârziere 132 472,61 lei; a penalității în sumă de 241 735,19 lei; încasarea cheltuielilor pentru asistența juridică în mărime de 20 000 lei.

La data de 23 ianuarie 2013, ÎS „Calea Ferată din Moldova” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva SC „Optimus-Plus” SRL solicitând încasarea datoriei pentru chirie pe contractele de chirie nr. 183a/07-2-783 din

01.01.2007 și nr. 30 din 26.02.3008 cu acordurile adiționale pentru lunile 10, 11 și 12 anul 2012 și 01 anul 2013 în valoare de 203 068,56 lei; încasarea penalității în valoare de 4 690,85; încasarea cheltuielilor de judecată ce țin de plata taxei de stat în valoare de 6793,24 lei; încasarea cheltuielilor de judecată ce țin de plata onorariului pentru acordarea asistenței juridice în valoare de 20 000 lei.

La data de 18 aprilie 2013, ÎS „Calea Ferată din Moldova” s-a adresat cu o altă cerere de chemare în judecată împotriva SC „Optimus-Plus” SRL prin care a solicitat încasarea datoriei pentru chirie pe contractele de chirie nr. 183a/07-2-783 din 01.01.2007 și nr. 30 din 26.02.3008 cu acordurile adiționale pentru lunile 02, 03, 04 anul 2013 în valoare de 152 301,42 lei; încasarea penalității în valoare de 12 183,86 lei; încasarea dobânzii bancare conform calculului în valoare de 8 163,32 lei; încasarea cheltuielilor de judecată ce țin de plata taxei de stat în valoare de 5 179,45 lei; încasarea cheltuielilor de judecată ce țin de plata onorariului pentru acordarea asistenței juridice în valoare de 10 000 lei.

Prin încheierea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 28 mai 2014, toate trei cauze au fost conexate pentru examinare într-o singură procedură.

La data de 08 mai 2015, ÎS „Calea Ferată din Moldova” a depus cerere de concretizare a pretențiilor înaintate față de SC „Optimus-Plus” SRL, solicitând admiterea prezentei cereri; respingerea ca neîntemeiate a pretențiilor înaintate de SRL „Optimus-Plus”; dispunerea rezilierii contractului de locațiune nr. 183a/07-2-783 din 01.01.2007 și contractului de locațiune nr. 30 din 26.02.2008 cu toate acordurile adiționale; dispunerea evacuării persoanelor și bunurilor SRL „Optimus-Plus” din încăperile transmise în chirie prin contractului de locațiune nr. 183a/07-2-783 din 01.01.2007 și contractului de locațiune nr. 30 din 26.02.2008; încasarea din contul SRL „Optimus-Plus” în beneficiul ÎS „Calea Ferată din Moldova” datoriei în sumă de 1 421 479,88 lei; încasarea din contul SRL „Optimus-Plus” în beneficiul ÎS „Calea Ferată din Moldova” penalității în sumă de 272 601,09 lei; încasarea din contul SRL „Optimus-Plus” în beneficiul ÎS „Calea Ferată din Moldova” dobânzii de întârziere în sumă de 145 326,78 lei; încasarea taxei de stat în mărime de 61 365,03 lei; încasarea cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 50 000 lei.

Ulterior, SRL „Optimus-Plus” a depus cerere de concretizare a pretențiilor formulate față de ÎS „Calea Ferată din Moldova”, solicitând admiterea cererii de chemare în judecată; rezilierea contractului de locațiune nr. 183a/07-2-783/6002150 din 01.01.2007, încheiat între SRL „Optimus-Plus” și ÎS „Calea Ferată din Moldova” începând cu data de 01 septembrie 2013; rezilierea contractului de locațiune nr. 30 din 26.02.2008, încheiat între SRL „Optimus-Plus” și ÎS „Calea Ferată din Moldova” începând cu data de 01 septembrie 2013; încasarea de la ÎS „Calea Ferată din Moldova” în beneficiul SRL „Optimus-Plus” cheltuielilor de judecată, taxa de stat și asistența juridică.

Prin hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 18 ianuarie 2016, corectată prin încheierea din 29 februarie 2016:

-S-a admis acțiunea înaintată de ÎS „Calea Ferată din Moldova”;

-S-au reziliat contractele de locațiune nr. 183-a/07-2-783 din 01.01.2007 și nr. 30 din 26.02.2008 cu toate acordurile adiționale, încheiate între ÎS „Calea Ferată din Moldova” și SC „Optimus-Plus” SRL, cu evacuarea SC „Optimus-Plus” SRL din încăperile primite în locațiune;

-S-a încasat din contul SC „Optimus-Plus” SRL în beneficiul ÎS „Calea Ferată din Moldova” suma datoriei pe contractele de locațiune pentru perioada 01.01.2011 - 30.04.2013 în mărime de 1 421 479,88 lei; penalitatea în mărime de 272 601,09 lei; dobânda de întârziere în sumă de 145 326,78 lei; taxa de stat achitată în mărime de 50 000 lei; cheltuielile pentru asistența juridică în sumă de 10 000 lei, în total suma de 1 899 407 (un milion opt sute nouăzeci și nouă mii patru sute șapte) lei 50 bani;

-În rest acțiunea s-a respins, ca fiind neîntemeiată;

-S-a respins, ca fiind neîntemeiată, cererea de chemare în judecată înaintată de SC „Optimus-Plus” SRL către ÎS „Calea Ferată din Moldova” privind încasarea cheltuielilor de judecată.

La data de 25 ianuarie 2016 SC „Optimus-Plus” SRL a declarat apel împotriva hotărârii instanței de fond, completându-l la 25 mai 2016, prin care a solicitat admiterea apelului, casarea parțială a hotărârii primei instanțe, în partea rezilierii actelor juridice, încasarea penalității, dobânzii de întârziere și a cheltuielilor judecătorești, cu emiterea în această parte a unei noi hotărâri, prin care să fie admisă cererea de chemare în judecată înaintată de SC „Optimus-Plus” SRL și parțial respinsă acțiunea reconvențională înaintată de ÎS „Calea Ferată din Moldova”, să fie încasate din contul ÎS „Calea Ferată din Moldova”, în beneficiul apelantei cheltuielile de asistență juridică.

Prin hotărârea suplimentară a Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 29 februarie 2016, s-a respins ca fiind neîntemeiată cererea înaintată de SC „Optimus-Plus” SRL împotriva ÎS „Calea Ferată din Moldova” privind rezilierea contractului de locațiune nr. 183a/07-2-783/6002150 din 01.01.2007, încheiat între SC „Optimus-Plus” SRL și ÎS „Calea Ferată din Moldova” începând cu data de 01 septembrie 2013 și privind rezilierea contractului de locațiune nr. 30 din 26.02.2008, încheiat între SC „Optimus-Plus” SRL și ÎS „Calea Ferată din Moldova”, începând cu data de 01 septembrie 2013.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 22 septembrie 2016, s-a respins din lipsă de temei, apelul declarat de SC „Optimus-Plus” SRL și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 18 ianuarie 2016.

Nefiind de acord cu decizia menționată, la 22 noiembrie 2016, SRL „Optimus-Plus” a declarat recurs, solicitând admiterea recursului, casarea integrală a deciziei Curții de Apel Chișinău din 22 septembrie 2016, casarea parțială a hotărârii Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 18 ianuarie 2016 în partea rezilierii actelor juridice, încasării datoriei, penalității, dobânzii de întârziere și a cheltuielilor judecătorești, cu emiterea în această parte a unei noi hotărâri, prin care:

-Să fie admisă cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Optimus-Plus” către ÎS „Calea Ferată din Moldova”;

-Să fie reziliat contractul de locațiune nr. 183a/07-2-783/6002150 din 01.01.2007 și contractul de locațiune nr. 30 din 26.02.2008, încheiate de SRL „Optimus-Plus” și ÎS „Calea Ferată din Moldova”, începând cu data de 01 septembrie 2013;

-Să fie încasate de la ÎS „Calea Ferată din Moldova” în folosul SRL „Optimus-Plus” cheltuielile de judecată și anume cheltuieli legate de asistență juridică în mărime 12 000 lei;

-Să fie admisă parțial cererea de chemare în judecată/cererea reconvențională înaintată de ÎS „Calea Ferată din Moldova” împotriva SRL „Optimus-Plus”;

-Să fie modificată datoria și penalitatea încasată de instanța de fond după cum urmează: a încasa de la SRL „Optimus-Plus” în beneficiul ÎS „Calea Ferată din Moldova” datoria în mărime de 1 400 479,67 lei și penalitatea în mărime de 108 088,8 lei; în rest cererea să fie respinsă ca fiind nefondată.

În motivarea recursului a invocat că instanțele inferioare nu au luat în considerare faptul predării de către SRL „Optimus-Plus” intimății ÎS „Calea Ferată din Moldova” suprafeței de 137 m.p., din imobilul situat pe str. Muncești 15/2, num. Chișinău, conform contractului de locațiune nr. 30 din 26.02.2008, indicând că modificarea suprafeței potrivit actului din 01 septembrie 2010, nu a fost înregistrată la OCT Chișinău, astfel nu poate fi opozabil terților. A mai indicat recurentul că instanțele inferioare eronat au stabilit că, doar datele indicate de OCT Chișinău sunt autentice. S-a mai indicat de către recurent că instanțele inferioare fac trimitere în acest sens la decizia Curții de Apel Chișinău din 21 octombrie 2014 și prin prisma art. 123. alin. (2) CPC, eronat consideră acest argument drept puterea lucrului judecat.

În acest sens, a mai invocat că în baza actului de primire-predare a spațiului din 01 septembrie 2010, SRL „Optimus-Plus” a predat intimății suprafața de 137 m.p. din depozitul închiriat din str. Muncești 15/2. mun. Chișinău, conform contractului de locațiune nr. 30 din 26.02.2008, actul în cauză a fost semnat de ambele părți. La moment actul nefiind anulat, modificat sau revocat, prin urmare este unul legal, producând efecte juridice, iar predarea spațiului dat este recunoscută de însuși intimată, potrivit înscrisurilor din 08 septembrie 2010, 16 noiembrie 2010 și 18 noiembrie 2010.

A mai invocat recurentul că instanțele eronat au constatat că calculele prezentate de ÎS „Calea Ferată din Moldova” privind mărimea chiriei, penalității și a dobânzii de întârziere pentru perioada 01.01.2011 - 30.04.2013, ce rezultă din ambele contracte de locațiune sunt reale, fără a fi verificate. În viziunea recurentului aceste calcule sânt eronate, unilaterale și viciate, care nu corespund circumstanțelor de fapt ale cauzei și anume, intimata calculează chiria reieșind dintr-o suprafață a încăperilor mult mai mare decât suprafața reală închiriată de SRL „Optimus-Plus” (contractul de locațiune nr. 30 din 26.02.2008, suprafața reală 168,3 m.p., pârâțul calculează chiria din $S=305,3$ m.p.). În consecință, datoria de bază calculată de ÎS „Calea Ferată din Moldova” este majorată nejustificat pe perioada indicată, iar la materialele cauzei au fost prezentate mai

multe înscrisuri din partea recurente adresate intimătei, prin care s-a solicitat revizuirea calcului efectuat, deoarece era unul eronat și abuziv. Însă, ÎS „Calea Ferată din Moldova” nu a luat atitudine, din acest considerent recurenta a refuzat să achite chiria.

Cu referire la solicitările recurentului SRL „Optimus-Plus” privind rezilierea contractelor de locațiune începând cu data de 01 septembrie 2013, s-a menționat că potrivit art. 903, lit. a) Cod Civil, în concordanță cu circumstanțele de fapt ale cauzei, expirarea termenului contractelor de locațiune, poate servi drept temei de încetare a locațiunii, dacă părțile au convenit astfel și bunul închiriat a fost restituit locatorului. Încetarea locațiunii din acest temei poate avea loc și în cazul, când nici una din părți nu a declarat cu un preaviz părții opuse despre intențiile sale de a continua raporturile contractuale și dacă prin tăcere prelungirea folosirii bunului după expirarea termenului nu a avut loc.

În acest sens s-a mai invocat de către recurent că contractul de locațiune nr. 183a/07-2-783/6002150 din 01.01.2007, a fost încheiat de părți pentru perioada 01.01.2007 - 31.12.2008, astfel acest contract a încetat de drept la data 31.12.2008, iar SRL „Optimus-Plus”, a folosit spațiile tacit până în iulie, august 2013. Referitor la contractul de locațiune nr. 30 din 26.02.2008, încheiat de părți, acesta a fost prelungit până la data de 31.12.2010. Astfel de la această dată contractul se consideră ca fiind încetat de drept.

La 23 februarie 2017 ÎS „Calea Ferată din Moldova” a prezentat referință, solicitând respingerea recursului declarat de SRL „Optimus-Plus”.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) CPC, prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 15 martie 2017, recursul a fost declarat admisibil.

Examinând argumentele invocate în cererile de recurs în raport cu materialele cauzei și referința prezentată, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de SRL „Optimus-Plus” urmează a fi admis, cu casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 22 septembrie 2016 și remiterea cauzei la rejudecare în instanța de apel, din considerentele ce urmează:

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC *„Instanța, 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. 432 alin. (4) CPC, *„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”*.

Colegiul reține că conform materialelor dosarului, recurentul SRL „Optimus-Plus” și intimatul ÎS „Calea Ferată din Moldova”, au încheiat contractul de locațiune nr. 183a/07-2-783/6002150 din 01.01.2007 (f.d. 6, Vol.

I), obiect al acestui contract fiind închirierea spațiului nelocuibil cu suprafața de 585,2 m.p., situat pe str. Muncești 15/2, mun. Chișinău.

Totodată, Colegiul menționează că contractul în cauză a fost încheiat pe perioada 01.01.2007 - 31.12.2008, iar potrivit pct. 5 (1) al contractului, părțile contractante au convenit că modificarea, continuarea și rezilierea contractului are loc doar cu acordul ambelor părți. În același sens, potrivit pct. 2 (1), părțile au convenit că plata chiriei anuale va constitui suma de 187 427,86 lei (320,28 lei pentru un m.p.).

La data de 26 februarie 2008, între recurentul SRL „Optimus-Plus” și intimatul ÎS „Calea Ferată din Moldova” a fost încheiat un alt contract de locațiune nr. 30 (f.d. 9, Vol. I), obiect al acestui contract fiind închirierea spațiului nelocuibil, cu suprafața de 498,3 m.p., pe perioada 01.01.2008 - 31.12.2009. Ulterior, la data de 02.02.2010, potrivit Acordului adițional nr. 2 la contract de locațiune nr. 30 din 26.02.2008, părțile au convenit modificare pct. 1 al contractului inițial de locațiune nr. 30 din 26.02.2008, și anume micșorarea spațiului închiriat de la suprafața de 498,3 m.p. până la suprafața de 305,3 m.p. (micșorat cu 193 m.p.). Ulterior, la data de 21.10.2010, potrivit Acordului adițional nr. 3 la contract de locațiune nr. 30 din 26.02.2008, contractul a fost prelungit până la data de 31 decembrie 2010. Totodată, conform pct. 5 (1) al contractului de locațiune nr. 30 din 26.02.2008, prelungirea sau rezilierea contractului are loc doar cu acordul ambelor părți. Conform pct. 2 (1) al aceluiași contract, părțile au convenit plata chiriei anuale în sumă de 282 165,16 lei, iar pentru un m.p. - 420,04 lei. Ulterior, conform Acordului adițional nr. 2 (pct. 2) chiria anuală a fost modificată, constituind suma de 261 863,96 lei, iar potrivit Acordului adițional nr. 3, chiria anuală pentru anul 2010 a fost stabilită în mărime de 314 236,75 lei.

În aceeași ordine de idei, Colegiul reține că potrivit actului de primire-predare a spațiului dat în locațiune din 01.09.2010, recurentul susține că a predat intimatului, suprafața de 137 m.p. din depozitul închiriat din str. Muncești 15/2, mun. Chișinău, conform contractului de locațiune nr. 30 din 26.02.2008.

Astfel, cu referire la legalitatea și forța juridică a respectivului acord, Colegiul reține că instanța de apel a concluzionat asupra faptului că acesta nu are forță juridică, fără a aprecia argumentele recurentului în acest sens, și anume că actul în cauză a fost semnat de ambele părți, la moment actul respectiv nefiind anulat, modificat sau revocat, iar cu titlu de consecință este unul legal, producând efecte juridice, inclusiv în situația în care potrivit pct. 5 (1) al contractului de locațiune, părțile contractante au convenit că modificarea, continuarea și rezilierea contractului are loc doar cu acordul ambelor părți. Totodată a rămas fără apreciere și faptul că predarea spațiului respectiv este recunoscută de însuși intimat, potrivit înscrisurilor din 08 septembrie 2010, 16 noiembrie 2010 și 18 noiembrie 2010, anexate la materialele dosarului, iar potrivit ambelor contracte de locațiune, în calitate de locator este indicat ÎS „Calea Ferată din Moldova” și nicidecum Ministerul Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor.

Distinct de cele relatate mai sus, cu referire la coeficienții aplicați la calcularea chiriei și mărimii suprafețelor transmise în locațiune și plata lunară, Colegiul reține că de către instanța de apel au fost reținute ca justificate calculele prezentate de ÎS „Calea Ferată din Moldova” fără a se expune asupra contraargumentelor și probelor prezentate de pârâțul-recurent, mai mult ca atât fiind neîntemeiat respins demersul recurentului prin care s-a solicitat dispunerea efectuării unei expertize contabile în acest.

Cu titlu de consecință, Colegiul reține că SRL „Optimus-Plus” în situația respectivă, întemeiat a contractat efectuarea unui audit extern pentru stabilirea reală a datoriei pentru chiria neachitată și penalitatea care rezultă din ea, raportul fiind anexat la materialele cauzei, iar instanțele urmau să aprecieze acest raport prin prisma prevederilor art. 121, 122 CPC al RM, cu expunerea asupra admisibilității și pertinentei acestuia în calitate de probă în prezentul litigiu.

Totodată, cu referire la solicitările intimatului ÎS „Calea Ferată din Moldova” privind încasarea dobânzii de întârziere, Colegiul reține că de către instanțele inferioare acestea au fost admise cu dispunerea încasării lor, fără a se expune asupra argumentelor și probelor anexate de SRL „Optimus-Plus” și anume adresările în scris din partea acestuia expediate intimatului, prin care s-a solicitat revizuirea calcului efectuat deoarece era unul eronat și abuziv, prin prisma Acordurilor adiționale la contractele de locațiune, la care intimatul nu a reacționat în nici un fel, iar din acest considerent recurentul a refuzat să achite chiria, nefiind clar care este mărimea reală a datoriei acceptată de părți, inclusiv suprafața spațiilor închiriate de facto, făcându-se trimitere la art. 617 alin. (5) Cod Civil al RM conform căruia dacă întârzierea executării obligației pecuniare are loc din motive neimputabile debitorului, dobânda de întârziere nu se va plăti.

În contextul celor relatate, Colegiul menționează că conform art. 373 alin. (1) CPC, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță.

Conform art. 373 alin. (4) CPC, instanța de apel nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanțe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei.

Conform art. 121 alin. (1) CPC, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

Astfel, studiind decizia contestată în raport cu materialele cauzei, Colegiul largit constată că instanța de apel a examinat superficial cauza dedusă judecății. În acest sens, Colegiul reține că instanța de apel în virtutea caracterului devolutiv al apelului, urma să rejudece fondul cauzei.

Mai mult ca atât, Colegiul reține că în conformitate cu art. 376 alin. (1) CPC, „Dispozițiile de procedură privind judecarea pricinilor civile în primă instanță se aplică și în instanța de apel în măsura în care nu sînt contrare dispozițiilor prezentului capitol”.

În conformitate cu art. 373 alin. (2) CPC „În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea pricinii, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces”.

În conformitate cu art. 274 alin. (2) lit. i) CPC „În procesul-verbal al ședinței se indică faptul că s-a dat citire înscrisurilor, datele examinării la fața locului a probelor materiale, că s-au ascultat și vizionat înregistrările audio-video”.

Astfel, studiind procesul-verbal al ședinței de judecată din 24 noiembrie 2016 (f.d. 49-52 Vol. IV), Colegiul constată că din toate probele anexate la materialele cauzei au fost cercetate de către instanța de apel în cadrul dezbaterilor judiciare doar trei înscrisuri și anume reclamația din 24.01.2011 și două contracte de chirie, deși o asemenea obligație reiese din prevederile art. 383 alin. (1) CPC, care prevede că „După explicațiile participanților la proces, instanța de apel verifică probele din dosar și cele prezentate suplimentar de aceștia. Procedura de administrare a probelor în instanță de apel este similară celei din primă instanță”.

Colegiul reiterează că, instanța de apel avea obligația de a da un răspuns cert referitor la relevanța tuturor înscrisurilor, în condițiile când este obligată să reflecte în hotărâre motivele, relevanța, admisibilitatea, veridicitatea probelor și toate probele în ansamblu, legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea pricinii, concluziile sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele, rezultând din prevederile art. 130 alin. (4) Cod de procedură civilă.

De altfel, instanța de apel nu se poate limita să preia total sau parțial poziția doar a unei părți a raportului litigios, ci trebuie să analizeze cauza și să răspundă argumentat la criticile și mijloacele de apărare invocate de ambele părți.

În astfel de circumstanțe, Colegiul reține că decizia contestată nu întrunește condițiile de legalitate prevăzute la art. 239 CPC, potrivit cărora „Hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședința de judecată”.

În consecință, raportând circumstanțele stabilite la normele de drept procedurale enunțate supra, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că examinarea pricinii în ordine de apel a avut loc în mod arbitrar, incomplet, evaziv, deoarece soluția instanței de apel, nu întrunește condițiile unui proces echitabil în sensul art. 6 CEDO, fiind încălcat și principiul nemijlocirii.

Or, în conformitate cu art. 25 alin.(1) CPC, „Instanța trebuie să cerceteze direct și nemijlocit probele, să asculte explicațiile părților și intervenienților, depozițiile martorilor, concluziile expertului, consultațiile și explicațiile specialistului, să ia cunoștință de înscrisuri, să cerceteze probele materiale, să audieze înregistrările audio și să vizioneze înregistrările video, să emită

hotărârea numai în temeiul circumstanțelor constatate și al probelor cercetate și verificate în ședință de judecată”.

Mai mult ca atât, distinct de cele relatate, Colegiul menționează că după depunerea cererii de apel a SC „Optimus-Plus” SRL la 25 ianuarie 2016, împotriva hotărârii instanței de fond din 25 ianuarie 2016, instanța de fond a emis o hotărâre suplimentară la 29 februarie 2016, prin care s-a respins, ca fiind neîntemeiată cererea înaintată de SC „Optimus-Plus” SRL împotriva ÎS „Calea Ferată din Moldova” privind rezilierea contractului de locațiune nr. 183a/07-2-783/6002150 din 01.01.2007, încheiat între SC „Optimus-Plus” SRL și ÎS „Calea Ferată din Moldova” începând cu data de 01 septembrie 2013 și privind rezilierea contractului de locațiune nr. 30 din 26.02.2008, încheiat între SC „Optimus-Plus” SRL și ÎS „Calea Ferată din Moldova”, începând cu data de 01 septembrie 2013.

În acest sens, Colegiul reține că SC „Optimus-Plus” SRL la 25 mai 2016, a depus o cerere de apel suplimentară, prin care a solicitat inclusiv, rezilierea contractului de locațiune nr. 183a/07-2-783/6002150 din 01.01.2007 și contractul de locațiune nr. 30 din 26.02.2008, încheiat între SC „Optimus-Plus” SRL și ÎS „Calea Ferată din Moldova” începând cu data de 01 septembrie 2013.

Totodată, prin decizia Curții de Apel Chișinău din 22 septembrie 2016, s-a respins din lipsă de temei, apelul declarat de SC „Optimus-Plus” SRL și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 18 ianuarie 2016, astfel, instanța de apel a omis a se expune asupra hotărârii suplimentare din 29 februarie 2016, în situația în care apelantul a solicitat expres în cererea de apel admiterea pretențiilor respinse prin hotărârea suplimentară respectivă.

Din considerentele menționate, și pornind de la faptul că această eroare admisă la judecarea pricinii, nu poate fi corectată de instanța de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de SRL „Optimus-Plus” și de a casa integral decizia instanței de apel, cu restituirea cauzei civile la rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată.

La rejudecarea cauzei, instanța de apel, pentru a concluziona sub aspectul temeiniciei acțiunii, urmează să verifice cerințele prin prisma argumentelor și probelor atât a părții reclamante, cât și a părții pârâte, rezultând din prevederile art. 130 alin. (1) CPC, ca în consecință soluția adoptată să fie certă și coerentă. Caracterul peremptoriu al concluziei instanței de judecată, urmează a fi stabilit în coraport cu argumentele părților, circumstanțele pricinii, probele administrate și cercetate și normele de drept material aplicabile raportului litigios.

Din considerentele menționate și având în vedere că s-a constatat examinarea cauzei cu încălcarea normelor de drept procedural și material, totodată instanța de recurs fiind în imposibilitate de a corecta eroarea judiciară, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, a casa integral decizia instanței de apel și de a restitui cauza spre rejudecare în instanța de apel.

În conformitate cu art. 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 Societatea cu Răspundere Limitată „Optimus-Plus”.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 22 septembrie 2016 emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Întreprinderea de Stat „Calea Ferată din Moldova” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Optimus-Plus” privind încasarea datoriei, penalităților, dobânzilor de întârziere, rezilierea contractelor de locațiune cu toate acordurile adiționale, evacuarea, și cererea de chemare în judecată înaintată de SC „Optimus-Plus” SRL împotriva ÎS „Calea Ferată din Moldova” privind rezilierea contractelor și încasarea cheltuielilor de judecată, cu remiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecător

Iulia Sîrcu

Iuliana Oprea

Luiza Gafton

Mariana Pitic

Ion Druță