

## ÎNCHEIERE

23 august 2017

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecătorul Iulia Sîrcu  
Judecătorii Luiza Gafton, Mariana Pitic

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de către Societatea cu răspundere limitată „Emilicom”,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Societății cu răspundere limitată „Manolis&Co” împotriva Societății cu răspundere limitată „Emilicom” cu privire la încasarea datoriei și a penalității de întârziere,

împotriva deciziei Curții de Apel Comrat din 19 ianuarie 2017, prin care a fost respins apelul declarat de către Societatea cu răspundere limitată „Emilicom” și menținută hotărârea Judecătoriei Comrat din 02 iunie 2016,

### c o n s t a t ă:

La data de 09 decembrie 2015, SRL „Manolis&Co” a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Emilicom” cu privire la încasarea datoriei și a penalității de întârziere.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că, la data de 22 octombrie 2012, între SRL „Manolis&Co” și SRL „Emilicom” a fost încheiat contractul de locațiune a încăperii nelocative, pe un termen de până la 01 noiembrie 2015.

Menționează că, conform pct. 1 al contractului enunțat, reclamanta a transmis pârâtei în locațiune încăperea cu o suprafață de 287,5 m<sup>2</sup>, situată în mun.Comrat, str. Galațana,5/1 pentru comercializare, birou, prestarea de servicii, iar pârâta, conform pct. 3.1 al contractului, s-a obligat să folosească încăperea în conformitate cu prezentul contract și destinația bunurilor și să achite plata pentru chirie în mărime de 7 200 lei, conform pct. 4.1 al contractului.

Susține că, la data de 01 decembrie 2014 a fost semnată anexa la contractul de locațiune, prin care au fost operate modificări în pct. 4.1 al contractului și a fost stabilită plata chiriei în mărime de 11 000 lei, termenul de valabilitate al contractului fiind stabilit până la 01 decembrie 2015,

Relevă că, la data de 28 februarie 2015, a fost semnat un acord adițional la contractul de locațiune, prin care au fost operate modificări în pct. 4.1. al contractului, stabilindu-se că, pentru lunile decembrie 2014 și ianuarie 2015, quantumul chiriei constituie suma de 5 000 lei lunar, iar pentru luna februarie 2015 - suma de 11 000 lei.

Afirmă că, și-a executat integral obligațiile contractuale și a transmis încăperea în locațiune, însă pârâta nu și-a executat obligația de plată, acumulând, astfel, o datorie în sumă de 116 180,23 lei.

Relevă că, a expediat în adresa pârâtei reclamații, prin care a solicitat executarea benevolă a obligațiilor contractuale, însă aceasta nu a fost executată.

Invocă că, conform pct. 6.2 al contractului de arendă, părțile au stabilit că, în caz de nerespectare a termenilor de plată a chiriei, locatarul SRL „Emilicom” urmează să achite o penalitate în mărime de 0,1 % din suma datoriei neachitate pentru fiecare zi de întârziere.

Astfel, reieșind din suma datoriei restante în mărime de 116 180,23 lei, reclamanta pretinde de la pârâtă o penalitate în mărime de 45 676,42 lei.

Solicită încasarea din contul SRL „Emilicom” a datoriei în sumă de 116 180,23 lei și a penalității de întârziere în mărime de 45 676,42 lei.

Prin hotărârea Judecătorei Comrat din 02 iunie 2016 a fost admisă acțiunea și au fost încasate din contul SRL „Emilicom” în beneficiul SRL „Manolis&Co” datoria în mărime de 116 180,23 lei, penalitatea de întârziere în mărime de 45 676,42 lei, taxa de stat în mărime de 4 855,70 lei și cheltuielile de asistență juridică în mărime de 4 000 lei.

Prima instanță, admițând cerința privind încasarea sumei datorate, și-a argumentat concluzia prin constatarea faptului încheierii între părți a contractului de locațiune a încăperii nelocative din 22 octombrie 2012, a acordurilor adiționale din 01 decembrie 2014 și 28 februarie 2015 și a actului de primire-predare a încăperilor nelocative, precum și a faptului neonorării de către pârâtă a obligației contractuale de plată a prețului chiriei, acumulând o datorie în mărime de 116 180,23 lei, care urmează a fi încasată forțat prin prisma prevederilor art.art.514 alin. (1) și (2), 572 alin. (1) și (2), art. 602 alin. (1) și (2) și art. 875 și art. 888 din Codul civil.

Admițând cerința privind încasarea penalității de întârziere în sumă de 45 676,42 lei, instanța și-a argumentat concluzia reieșind din prevederile pct. 6.2 al contractului de locațiune a încăperii nelocative, încheiat între părți la data de 22 octombrie 2012.

Prin decizia Curții de Apel Comrat din 19 ianuarie 2017 a fost respins apelul declarat de către SRL „Emilicom” și menținută hotărârea primei instanțe.

La data de 31 martie 2017 și 26 aprilie 2017 SRL „Emilicom” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe și trimiterea pricinii spre rejudecare în prima instanță, de la sediul SRL „Emilicom”.

În motivarea recursului a indicat că, nu este de acord cu hotărârile judecătorești, deoarece instanțele de judecată au interpretat și aplicat eronat normele de drept material și procedural și, anume, la judecarea pricinii au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului, mai mult ca atât, hotărârile judecătorești nu au fost traduse în limba de stat, ceea ce duce la nulitatea acestora.

Menționează că, la data de 01 iunie 2015, SRL „Manolis&CO” i-a transmis o anexă la contractul de locațiune din 22 octombrie 2012, prin care a solicitat rezilierea contractului de arendă și reducerea termenului de locațiune până la 31

mai 2015, motivând că, imobilul va aparține altui proprietar, iar la data 01 septembrie 2015, a fost notificat despre faptul că, imobilul din str. Galațana,5/1, mun. Comrat, aparține cu drept de proprietate altei persoane, astfel, urmează să elibereze încăperea până la data de 15 iunie 2015, totodată, indicând că, notificarea respectivă va fi prezentată Primăriei mun. Comrat pentru anularea autorizației de funcționare a SRL „Emilicom”.

Invocă că, Primăria mun. Comrat i-a anulat autorizația de funcționare, iar solicitarea de a-i fi eliberată o nouă autorizație de funcționare a fost respinsă, pe motiv că, a fost schimbat proprietarul imobilului de pe str. Galațana,5/1, mun. Comrat și urmează să încheie un nou contract de arendă cu actualii proprietarii.

Relevă că, conform art. 900 din Codul civil, schimbarea proprietarului bunului imobil nu duce la anularea contractelor de locațiune, dar dimpotrivă acesta ia asupra sa toate drepturile și obligațiile care decurg din contractele încheiate anterior.

Susține că, nu a încălcat prevederile contractuale, însă intimata le-a încălcat cu rea-credință, aceasta nefiind în drept să rezilieze contractul de locațiune fără acordul scris al ambelor părți, chiar dacă proprietarul imobilului a fost schimbat.

Mai invocă că, în perioada august 2015, intimata intenționat a deconectat sursa de energie electrică din spațiul închiriat, iar ca urmare, toate produsele și, anume, florile păstrate în camera frigorifică pentru realizare s-au ofelit, astfel, fiindu-i cauzat un prejudiciu în sumă de 106 726 lei, fapt confirmat prin procesele-verbale de constatare ale executorului judecătoresc, Irina Petranov.

Astfel, consideră că, intimata urma să-i repare prejudiciul cauzat sau să nu perceapă chiria pentru locațiune în mărimea sumei prejudiciului cauzat.

Declară că, nu recunoaște suma datoriei, deoarece nu au fost prezentate probe din care să rezultă calcularea acestei sume.

Afirmă că, după încetarea contractului de locațiune, intimata i-a restricționat accesul în imobil și nu a putut să-și ia toate utilajele, părțile componente ale camerei frigorifice, mai mult, intimata posedă nelegitim motorul camerei frigorifice, a cărei valoare constituie suma de 8496 Euro.

Consideră că, prin acțiunile intimății i-a fost cauzat un prejudiciu material, pe care îl estimează în sumă de 8 496 Euro și 106 726 lei.

Menționează că, prima instanța a reținut cauza spre examinare cu încălcarea normelor competenței teritoriale generale, deoarece sediul recurentei se află în r-nul Ialoveni, s. Costești, iar contractul de locațiune încheiat la data de 22 octombrie 2012 are mai multe locuri de executare, astfel, consideră că, competentă să examineze cauza era Judecătoria Ialoveni.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau deciziei integrale.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul a fost declarat în termen, or, din materialele cauzei rezultă că, recurenta a recepționat copia deciziei instanței de apel la data de 03 februarie 2017 (f. d. 198, vol. 1), iar cererea de recurs a

fost depusă de către aceasta la data de 31 martie 2017 și 26 aprilie 2017 (f. d. 3, 10, vol. 2).

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele pricinii civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul este inadmisibil din următoarele motive.

În conformitate cu art. 432 din Codul 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.

Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

- a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;
- b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;
- c) a interpretat în mod eronat legea;
- d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

- a) pricina a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;
- b) pricina a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată;
- c) în judecarea pricinii au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului;
- d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;
- e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată;
- f) hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

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.

Temeiurile prevăzute la alin. (3) se iau în considerare de către instanță din oficiu și în toate cazurile.

În conformitate cu art. 433 lit. a) din Codul 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);

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

Prin urmare, argumentele invocate în recurs nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept

procedural de către instanța de apel, respectiv, nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Or, recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se numai 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 menționează 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) CPC.

Totodată, completul Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție relevă că, conform jurisprudenței CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Purcell contra Irlandei, 16 aprilie 1991), pe când în recursul declarat de către SRL „Emilicom”, asemenea aspecte nu se regăsesc.

Astfel, din considerentele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul SRL „Emilicom” ca inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 269-270, 431 alin. (2), 433 lit. a), 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:

Recursul Societății cu răspundere limitată „Emilicom” se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Luiza Gafton

Mariana Pitic