

DECIZIE

17 ianuarie 2018

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul  
Judecătorii

Oleg Sternioală  
Valeriu Doagă  
Nicolae Craiu  
Mariana Pitic  
Iurie Bejenaru

examinând recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Servtrade Group”,

în cauza civilă la cererile de chemare în judecată depuse de Societatea pe Acțiuni „Crasmed” în proces de insolvență și intervenientul principal Chih Taras împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Servtrade Group” cu privire la evacuarea forțată din imobil,

împotriva hotărîrii suplimentare a Curții de Apel Chișinău din 27 octombrie 2017, prin care a fost admisă cererea intervenientului principal Chih Taras privind evacuarea Societății cu Răspundere Limitată „Servtrade Group” cu toate bunurile personale din imobil,

c o n s t a t ă:

La data de 04 mai 2015 SA „Crasmed” în proces de insolvență a depus împotriva SRL „Servtrade Group” cerere de chemare în judecată privind rezilierea contractului de locațiune nr. 02/15 din 01 februarie 2015 cu evacuare forțată a SRL „Servtrade Group” din spațiul comercial situat în mun. Chișinău, șos. Hîncești, 64/1.

În motivarea cererii SA „Crasmed” a indicat că la data de 01 februarie 2015 între SA „Crasmed”, în calitate de locator și SRL „Servtrade Group”, în calitate de locatar, a fost încheiat contractul de locațiune nr.02/15 privind darea în chirie a spațiului comercial situat în mun. Chișinău, șos. Hîncești 64/1, cu suprafața de 60 m.p.

În conformitate cu pct.3.1 al contractului, locatarul urmează să achite chiria în avans pentru fiecare lună la data de 1-3 a fiecărei luni.

Pct.3.4 din contract stipulează că serviciile comunale se achită nu mai târziu de 3 zile de la primirea facturii spre plată.

Astfel, în perioada de executare a contractului, de către SA „Crasmed” au fost eliberate facturi privind achitarea chiriei și a serviciilor comunale în sumă totală de 52 389,18 lei. Totodată, SRL „Servtrade Group” a efectuat unele achitări, suma totală care a fost achitată în vederea executării contractului de locațiune constituind 29 254,96 lei, din suma totală de 52 389,18 lei.

A menționat că pct. 5.2 din contract stipulează că luând în considerație că SA „Crasmed” se află în procedură de insolvență, locatorul este în drept să rezilieze unilateral contractul de locațiune cu o notificare prealabilă de 15 zile fără negocieri prealabile cu locatarul. Astfel, la data de 14 aprilie 2015 SA „Crasmed” a înaintat către SRL „Servtrade Group” notificarea privind rezilierea contractului de locațiune nr.02/15 din 01 februarie 2015, fiind înștiințat că în decurs de 15 zile din momentul prezentei notificări, pârâțul este obligat să elibereze spațiul comercial situat în mun. Chișinău, șos. Hîncești 64/1. Însă, în termenul de 15 zile indicat în notificare, SRL „Servtrade Group” nu a eliberat spațiul comercial menționat și refuză să elibereze, fapt consemnat în Actul de constatare a faptului nr. 14a/15 din 29 aprilie 2015.

Prin contractul de locațiune nr.02/15 din 01 februarie 2015, părțile au prevăzut în pct. 5.2, dreptul locatorului de a rezilia contractul unilateral cu un preaviz de 15 zile, fără negocieri prealabile cu locatarul, iar pct. 2.2, lit. e) prevede obligația locatarului de a elibera încăperea închiriată în termen de 15 zile din momentul recepționării notificării administratorului insolvenței/lichidatorului. Or, semnând contractul de locațiune din 01 februarie 2015, SRL „Servtrade Group” a acceptat condițiile contractului și s-a obligat să le respecte și să le îndeplinească.

Reieșind din faptul că spațiul comercial situat în mun. Chișinău, șos. Hîncești 64/1, constituie bunul imobil proprietate a SA „Crasmed” și constituie masa debitoare a întreprinderii aflate în proces de insolvență, reclamantul consideră că soluționarea cererii în cauză este de competența instanței de insolvență.

În cadrul examinării cauzei, lichidatorul a renunțat de la capătul de cerere cu privire la rezilierea contractului de locațiune și a solicitat încetarea procesului în această parte, din motiv că între timp contractul de locațiune a fost reziliat.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 16 februarie 2016 a fost admisă renunțarea lichidatorului SA „Crasmed” în proces de insolvență de la capătul de cerere privind rezilierea contractului de locațiune nr. 02/15 din 01 februarie 2015, s-a dispus încetarea procesului pe marginea acestui capăt de cerere. Totodată, pe dosar a fost atras în calitate de intervenient principal Chih Taras.

Pe parcurs, Chih Taras, în calitate de intervenient principal, a înaintat separat cerere privind evacuarea SRL „Servtrade Group” din spațiu comercial situat în mun. Chișinău, șos. Hîncești, 64/1, motivînd că a devenit proprietar a imobilului dat în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 3181 din 24 iunie 2015.

Prin hotărîrea Curții de Apel Chișinău din 29 martie 2017 a fost admisă cererea SA „Crasmed” în proces de insolvență și s-a dispus evacuarea SRL „Servtrade Group” cu toate bunurile și toate persoanele din centrul comercial situat în mun. Chișinău, șos. Hîncești, 64/1 cu suprafața de 60 m.p.

Prin hotărîrea suplimentară din 27 octombrie 2017 a Curții de Apel Chișinău s-a admis cererea intervenientului principal Chih Taras privind evacuarea SRL „Servtrade Group” cu toate bunurile și toate persoanele din centrul comercial situat în mun. Chișinău, șos. Hîncești, 64/1 cu suprafața de 60 m.p.

La 31 octombrie 2017, în termenul prevăzut de lege, SRL „Servtrade Group” a declarat recurs împotriva hotărîrii suplimentare a Curții de Apel Chișinău din 27 octombrie 2017, solicitînd casarea acesteia și restituirea pricinii spre rejudecare în primă instanță.

În motivarea recursului a indicat că dreptul de proprietate al lui Chih Taras asupra încăperii situate în mun. Chișinău, șos. Hîncești, 64/1 este contestat. Astfel, pe rolul Curții de Apel Chișinău se află spre examinare cauza civilă la cererea de chemare în judecată completată și concretizată a Ludmillei Iurașco și Cornițchii Vadim împotriva SA „Crasmed” în proces de insolvență și Chih Taras, cu participarea intervenienților accesorii de partea pîrîților, Notarul Public Olga Bondarciuc, Arina Chirașciuc și Prussakov Nicolai, avînd ca obiect constatarea nulității absolute a contractului de vînzare-cumpărare nr. 3181 din 24 iunie 2015, încheiat între SA „Crasmed” (vînzător) și Chih Taras (cumpărător), cu declararea nulă a acestuia și revenirea părților la poziția inițială.

Conform contractului de vînzare-cumpărare nr. 3181 din 24 iunie 2015, SA „Crasmed”, în persoana lui Timoșin Maxim, prin negocieri directe, a vîndut, iar Chih Taras a cumpărat bunurile imobile și anume: încăperea nelocativă amplasată în mun. Chișinău, sect. Buiucani, str. Vasile Lupu, 33; construcția comercială amplasată în mun. Chișinău, sect. Centru, șos. Hîncești, 64/1; teren pentru construcții și construcție amplasată pe teren, amplasate în mun. Chișinău, sect. Ciocana, str. Alecu Russo. 59/5.

Recurentul a mai menționat că la adunarea creditorilor SA „Crasmed” în proces de insolvență din 06 octombrie 2017, creditorii au hotărît a împuternici și obliga lichidatorul SA „Crasmed” de a solicita declarării nulității contractului de vînzare-cumpărare nr. 3181 din 24 iunie 2015 în cauza aflată pe rolul Curții de Apel Chișinău, existînd suficiente motive rezonabile că activele înstrăinate, inclusiv imobilul din șos. Hîncești, 64/1, mun. Chișinău, vor reveni la SA „Crasmed”.

Sușine că instanța, dispunînd evacuarea, nu a luat în considerație că SRL „Servtrade Group” la moment se află în încăperea din șos. Hîncești, 64/1, mun. Chișinău în baza contractului de locațiune din 22 iunie 2015 valabil fiind pînă la data de 31.12.2017, care a fost înregistrat la autoritățile necesare pentru obținerea autorizațiilor de funcționare, inclusiv la Serviciul Fiscal de Stat. Or, acest contract la moment produce efecte juridice și nu este contestat de către careva persoane interesate, nici de Chih Taras. Ultimul chiar a solicitat prin avocatul său prin scrisoarea din 18.09.2017 ca SRL „Servtrade Group” să-i achite suma datoriei de 156000 lei, făcînd trimitere la contractul din 12 iunie 2015 și la prevederile art. 900 Cod civil privind subrogarea locatorului în drepturile și obligațiile decurgînd din locațiune. În opinia recurentului, evacuarea dispusă de instanță este una abuzivă în situația în care acest contract nu a fost anulat de instanța de judecată sau reziliat în cazurile prevăzute de lege.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi respins cu menținerea hotărîrii suplimentare a primei instanțe, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

S-a stabilit că SA „Crasmed” în proces de insolvență și ulterior intervenientul principal Chih Taras au depus fiecare separat cereri împotriva SRL „Servtrade Group”

privind evacuare forțată a SRL „Servtrade Group” din spațiul comercial situat în mun. Chișinău, șos. Hîncești, 64/1.

La data de 29 martie 2017 Curtea de Apel Chișinău a adoptat o hotărîre pe marginea acestor cereri, prin care a dispus evacuarea SRL „Servtrade Group” cu toate bunurile și toate persoanele din centrul comercial situat în mun. Chișinău, șos. Hîncești, 64/1 cu suprafața de 60 m.p.

După adoptarea acestei hotărîri, instanța a stabilit că în partea descriptivă și în motivarea acestei hotărîri s-a expus în partea admiterii cererii intervenientului principal Chih Taras privind evacuarea din imobil, însă în dispozitiv nu a indicat soluția adoptată de marginea acesteia.

La 27 octombrie 2017 Curtea de Apel Chișinău a emis din oficiu hotărîrea suplimentară, prin care s-a admis cererea intervenientului principal Chih Taras privind evacuarea SRL „Servtrade Group” cu toate bunurile și toate persoanele din centrul comercial situat în mun. Chișinău, șos. Hîncești, 64/1 cu suprafața de 60 m.p.

În susținerea legalității hotărîrii suplimentare, contestate cu prezentul recurs și temeiniciei cererii intervenientului principal Chih Taras privind dispunerea evacuării SRL „Servtrade Group” din imobil, instanța de recurs menționează următoarele.

Conform art. 107 alin. (2) din Legea insolvenței, administratorul/lichidatorul, în baza hotărîrii de intentare a procedurii de insolvență și/sau a încheierii instanței de insolvență, impune, prin executare silită, predarea bunurilor aparținînd masei debitoare care se găsesc la debitor sau la terți, cu evacuarea forțată a persoanelor care le dețin în posesie sub orice formă. În baza actului judecătoresc, administratorul/lichidatorul va dispune prin ordin intrarea, reținerea, ridicarea, eliberarea, evacuarea, instalarea, sigilarea și sechestrarea bunurilor incluse în masa de debitare.

Conform art. 130 alin. (2) din Legea insolvenței, persoana care are în posesie un bun afectat cu garanție trebuie să îl predea neîntîrziat în termenul indicat, la solicitarea administratorului insolvenței/lichidatorului. În caz contrar, persoana poartă răspundere solidară pentru stingerea creanțelor garantate și pentru pagubele aduse, fiind obligată totodată să repare prejudiciul astfel cauzat.

Conform art. 316 alin. (2) Cod civil, dreptul de proprietate este garantat.

Conform art. 374 alin. (1) Cod civil, proprietarul este în drept să-și revendice bunurile aflate în posesiunea nelegitimă a altuia.

Materialele dosarului atestă că la 01 februarie 2015 între SA „Crasmed”, în calitate de locator și SRL „Servtrade Group”, în calitate de locatar, a fost încheiat contractul de locațiune nr.02/15 privind darea în chirie a spațiului comercial situat în mun. Chișinău, șos. Hîncești 64/1, cu suprafața de 60 m.p.

Prin pct. 5,2 al contractului de locațiune nr.02/15 din 01 februarie 2015 părțile au prevăzut dreptul locatorului de a rezilia contractul unilateral cu un preaviz de 15 zile, fără negociere prealabilă cu locatarul, iar pct. 2.2 lit. e) prevede obligația locatarului de a elibera încăperea închiriată în termen de 15 zile din momentul recepționării notificării administratorului insolvenței/lichidatorului.

La 14 aprilie 2015 SA „Crasmed” a transmis către SRL „Servtrade Group” notificarea privind rezilierea contractului de locațiune nr. 02/15 din 01 februarie 2015 și necesitatea eliberării spațiilor ocupate în decurs de 15 zile din momentul primirii notificării.

Din materialele dosarului rezultă că contractul de locațiune nr. 02/15 din 01 februarie 2015 a fost reziliat unilateral, însă administrația SRL „Servtrade Group” refuză de a elibera încăperile, fapt consemnat în actul de constatare a faptului nr. 14/a din 29 aprilie 2015.

Ulterior, la 24 iunie 2015 între SA „Crasmed” și Chih Taras a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 3181, în baza căruia Chih Taras a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului cu nr. cadastral xxxxx amplasat în mun. Chișinău, sos. Hîncești 64/1 cu suprafața de 60 m.p.

Invocînd încălcarea dreptului său de proprietate asupra imobilului nr. cadastral xxxxx, amplasat în mun. Chișinău, șos. Hîncești, 64/1, Chih Taras a înaintat cerere privind evacuarea SRL „Servtrade Group” din imobilul dat.

Astfel, dreptul de proprietate a lui Chih Taras este confirmat prin materiale anexate, iar pârâtul nu a invocat nici un argument în confirmare deținerii legale în posesie a bunului litigios. SRL „Servtrade Group” ocupă ilegal spațiul comercial din mun. Chișinău șos. Hîncești 64/1 cu suprafața de 60 m. p., aducînd astfel atingeri dreptului de proprietate asupra imobilului.

Nu pot fi reținute argumentele recurentului SRL „Servtrade Group”, precum că instanța, dispunînd evacuarea din imobil, nu a luat în considerație că SRL „Servtrade Group” ocupă încăperea dată în baza contractului de locațiune din 22 iunie 2015, deoarece după cum rezultă din materialele dosarului, acest contract a fost reziliat unilateral de către SA „Crasmed” în baza pct. 5.2 al contractului.

În astfel de circumstanțe, luînd în considerație prevederile art.374 alin. (1) Cod Civil, art. 107 alin. (2) și art. 130 alin. (2) din Legea insolvenței, instanța de recurs apreciază ca fiind întemeiată concluzia primei instanțe privind admiterea cererii intervenientului principal Chih Taras și dispunerea evacuării din imobilul litigios a SRL „Servtrade Group” și altor persoane, care ocupă abuziv încăperea comercială amplasată în mun. Chișinău, sos. Hîncești 64/1 cu suprafața de 60 m.p, precum și a bunurilor acestora.

Din motivele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul declarat de SRL „Servtrade Group” și a menține hotărîrea suplimentară a Curții de Apel Chișinău din 27 octombrie 2017 .

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

Se respinge recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Servtrade Group”.

Se menține hotărîrea suplimentară a Curții de Apel Chișinău din 27 octombrie 2017, în cauza civilă la cererile de chemare în judecată depuse de Societatea pe Acțiuni „Crasmed” în proces de insolvență și intervenientul principal Chih Taras împotriva

Societății cu Răspundere Limitată „Servtrade Group” cu privire la evacuarea forțată din imobil.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței, judecătorul

Oleg Sternioală

Judecătorii

Valeriu Doagă

Nicolae Craiu

Mariana Pitic

Iurie Bejenaru