

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Ciocana, judecător – I. Chironet

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău, judecători – Iu. Cimpoi, I. Secrieru, A. Danilov

Instanța de recurs: Curtea Supremă de Justiție, judecători – S. Filincova, D. Mardari, M. Ghervas

## ÎNCHEIERE

28 februarie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecător – Svetlana Filincova

Judecători – Dumitru Mardari, Maria Ghervas

examinând cererea de revizuire depusă de SRL „Gupa Grup”, împotriva încheierii Curții Supreme de Justiție din 29 martie 2017, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Gupa Grup” către ÎS „Calea Ferată din Moldova” privind recunoașterea nulității parțiale a prevederilor contractului de locațiune și încasarea integrală a cheltuielilor suportate, precum și acțiunea reconvențională înaintată de ÎS „Calea Ferată din Moldova” către SRL „Gupa Grup” privind încasarea datoriei și a penalității,

### **c o n s t a t ă :**

La data de 06 martie 2014, SRL „Gupa Grup” a depus cerere de chemare în judecată împotriva ÎS „Calea Ferată din Moldova” cu privire la recunoașterea nulității parțiale a prevederilor contractului de locațiune și încasarea integrală a cheltuielilor suportate.

În motivarea acțiunii a invocat că între SRL „Gupa Grup”, având calitate contractantă de locatar, și ÎS „Calea Ferată din Moldova”, având calitate contractantă de locator, a fost încheiat contractul de locațiune nr. 45 din 20 martie 2012 pe o perioadă de 10 ani, termenul intrării în vigoare și executării obligațiilor contractuale fiind convenit de către părți, din 01 septembrie 2012 până la 31 august 2022, la prețul de 583327,76 lei anual, ceea ce constituie câte 48610,64 lei lunar.

La data de 28 martie 2012, contractul de locațiune a fost înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial de Stat cu nr. 0100/1234611.

Potrivit clauzei contractuale 2.1, locatorul s-a obligat să-i transmită locatarului în posesiune oneroasă pe termen și folosință cu plată, fără drept de privatizare, încăperile amplasate la etajul soclu în blocul administrativ nr. 3, care

este amplasat pe bd. Decebal 2, mun. Chișinău, cu o suprafață de 547,5 m.p., pentru a fi folosite ca Bar-Cafe, inclusiv pentru a fi folosite ca Bar au fost atribuite 365,7 m.p., ca încăperi auxiliare - 154,4 m.p., ca bucătărie - 27,4 m.p.

Reclamantul a avut scopul de a deschide în localul închiriat un bar/cafenea, intenție cunoscută pîrîtului la momentul semnării contractului de locațiune. Cu toate acestea, ultimul nu l-a înștiințat despre imposibilitatea folosirii încăperii cu destinația preconizată, fapt prin care locatarul a fost dus în eroare.

Prin pct. 4.4.4 al contractului de locațiune nr. 45 din 20 martie 2012, SRL „Gupa Grup” și-a asumat obligațiunea de a efectua din contul său reparații curente a bunului închiriat, iar pentru obținerea posibilității deschiderii și funcționării localului conform destinației convenite în contract, a solicitat de la diferite organe de stat competente eliberarea certificatelor ce i-ar permite deschiderea localului cu destinația preconizată.

Potrivit expertizei tehnice nr. 26/12 din 13 aprilie 2012, efectuate de către reprezentantul Institutului de cercetări științifice în construcție „Incercom”, s-a constatat că încăperile care au fost luate în locațiune nu corespund cerințelor contractuale și se află într-o stare dezastruoasă, astfel fiind constatată lipsa sistemului de încălzire, sistemului de condiționare, sistemului de ventilare, lipsa blocurilor sanitare care au fost distruse, lipsa sistemelor electrice, rețelele de apă și canalizare distruse, tavanul curgea, fiind constatată necesitatea efectuării reparației capitale.

Astfel, SRL „Gupa Grup”, prin scrisoare, l-a somat pe pârât, despre necesitatea modificării pct. 2.2 din contractul de locațiune și stabilirii unui nou termen, însă prin răspunsul ÎS „Calea Ferată din Moldova” locatarului i-a fost refuzată modificarea prevederilor pct. 2.2 din contractul menționat, motivând prin faptul că, termenul stabilit în contract este rezonabil.

Solicită recunoașterea nulității parțiale a prevederilor pct. 4.6 din contractul de locațiune nr. 45 din 20 martie 2012, și anume, a sintagmei „Fără drept de restituire” și încasarea integrală a cheltuielilor suportate în urma renovării încăperilor conform contractului de locațiune nominalizat.

La data de 29 septembrie 2014, SRL „Gupa Grup” a depus o cerere de modificare a cerințelor din acțiune, prin care a solicitat recalcularea prețului chiriei, începînd cu data de 09 iulie 2013, din momentul semnării de către părțile contractante a procesului-verbal de recepție finală, cu scutirea de la achitarea chiriei pe o perioadă determinată de timp pentru locatar, până la stingerea datoriei de către locator.

În motivarea cererii de modificare a cerințelor SRL „Gupa Grup” a invocat că din momentul semnării contractului de locațiune, și până la deschiderea oficială a obiectului Disco-Bar, toate cheltuielile legate de perfectarea documentelor și efectuarea lucrărilor de resistemizare a încăperilor și reutilizarea spațiilor

menționate în contractul de locațiune au fost suportate de locatar. Reclamantului i-au fost perfectate și eliberate actele de către organele statale, pentru desfășurarea activității planificate, cât și permiterea deschiderii localului, doar în anul 2013, ceea ce se confirmă prin procesul-verbal de recepție finală nr. 460 din 09 iulie 2013, care a fost semnat de ambele părți contractante.

La data de 25 aprilie 2014, ÎS „Calea Ferată din Moldova” a depus cerere reconvențională împotriva SRL „Gupa Grup” cu privire la încasarea datoriei și a penalității.

În motivarea cererii reconvenționale, ÎS „Calea Ferată din Moldova” a indicat faptul că contrar obligațiilor asumate prin contract, pârâtul nu și-a onorat obligația de plată în termen și integral a chiriei și a serviciilor comunale. Reieșind din acest fapt, la data de 02 ianuarie 2014, în adresa pârâtului a fost expediată Reclamația nr. H-4/1, prin care ÎS „Calea Ferată din Moldova” a solicitat, achitarea datoriei pentru chiria încăperilor, însă cerințele ÎS „Calea Ferată din Moldova”, invocate în Reclamația nr. H-4/1 din 02 ianuarie 2014, până în prezent nu au fost pe deplin executate. Astfel, conform Actelor de verificare a decontărilor reciproce pentru perioada 02 ianuarie 2013 - 26 februarie 2014, pârâtul a acumulat o datorie pentru chiria încăperilor în mărime de 326 775,05 lei și pentru serviciile comunale - 2 231,69 lei.

La data de 29 septembrie 2014, ÎS „Calea Ferată din Moldova” a depus o cerere de majorare a pretențiilor din cererea reconvențională, solicitând încasarea din contul SRL „Gupa Grup” în beneficiul ÎS „Calea Ferată din Moldova” suma totală de 543 661,46 lei cu titlu de datorie la plata locațiunii și a serviciilor comunale; suma de 112401,23 lei cu titlu de penalitate; cheltuielile de judecată în sumă totală de 19681,87 lei, rezilierea contractului de locațiune nr.45/6002439 din 04 aprilie 2012 încheiat între Stația Chișinău filiala ÎS „Calea Ferată din Moldova” și SRL „Gupa Grup” cu dispunerea evacuării bunurilor și a persoanelor SRL „Gupa Grup” din încăperea închiriată, situată pe adresa: mun. Chișinău, str. Decebal 2, blocul administrativ nr. 3.

Prin hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 02 decembrie 2014, a fost respinsă ca neîntemeiată acțiunea inițială și admisă integral cererea reconvențională, fiind încasată din contul SRL „Gupa Grup” în beneficiul ÎS „Calea Ferată din Moldova” suma de 543 661,46 lei cu titlu de datorie la plata locațiunii și a serviciilor comunale, suma de 112 401,23 lei cu titlu de penalitate și cheltuielile de judecată în suma totală de 19 681,87 lei, legate de achitarea taxei de stat, și reziliat contractul de locațiune nr. 45/6002439 din 04 aprilie 2012, încheiat între Stația Chișinău filiala ÎS „Calea Ferată din Moldova” și SRL „Gupa Grup”, cu evacuarea bunurilor și persoanelor SRL „Gupa Grup” din încăperea situată pe adresa: mun. Chișinău, bd. Decebal 2, bloc administrativ nr. 3.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 22 decembrie 2016, a fost respins

apelul declarat de SRL „Gupa Grup” și menținută hotărârea primei instanțe.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 29 martie 2017, recursul declarat de SRL „Gupa Grup” împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 22 decembrie 2016, a fost considerat inadmisibil.

La data de 08 decembrie 2017, SRL „Gupa Grup” a depus cerere de revizuire asupra încheierii Curții Supreme de Justiție din 29 martie 2017, solicitând anularea acesteia, iar la data de 09 februarie 2018, SRL „Gupa Grup” a depus un supliment la cererea de revizuire înaintată.

În motivarea cererii de revizuire, SRL „Gupa Grup” a invocat faptul că i-au devenit cunoscute circumstanțe noi, făcând trimitere la așa-zisul abuz administrativ săvârșit de creditorul urmăritor ÎS „Calea Ferată din Moldova” și Executorul judecătoresc Bănărescu Anatolie prin încasarea repetată a sumei indicate în documentul executoriu, ambii urmărind scopul de îmbogățire fără justă cauză.

Suplimentar, revizuenta a menționat că instanțele care au examinat litigiul nu au elucidat pe deplin circumstanțele cauzei, nu au dat apreciere tuturor probelor anexate la materialele cauzei, au aplicat eronat normele de drept material și procedural, fapt care a dus la pronunțarea unor hotărâri lipsite de suport juridic. De asemenea, instanța de fond i-a îngădit reclamantei accesul la justiție, prin lipsirea noului reprezentant al acesteia de dreptul de lua cunoștință de materialele cauzei și de a prezenta probe noi întru concretizarea pretențiilor formulate în acțiune.

Analizând materialele cauzei și argumentele invocate în cererea de revizuire, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a o respinge ca fiind inadmisibilă din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 453 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă, după ce examinează cererea de revizuire, instanța emite încheierea de respingere a cererii de revizuire ca fiind inadmisibilă.

Potrivit materialelor cauzei, prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 29 martie 2017, recursul declarat de SRL „Gupa Grup” împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 22 decembrie 2016, a fost considerat inadmisibil.

În speță, se constată că revizuenta SRL „Gupa Grup” și-a întemeiat cererea de revizuire pe art. 449 lit. b) Cod de procedură civilă, potrivit căruia revizuirea se declară în cazul în care au devenit cunoscute unele circumstanțe sau fapte esențiale ale pricinii care nu au fost și nu au putut fi cunoscute revizuentului, dacă acesta dovedește că a întreprins toate măsurile pentru a afla circumstanțele și faptele esențiale în timpul judecării anterioare a pricinii.

Reieșind din norma citată, Colegiul ține să atragă atenția asupra faptului că circumstanțele nou-descoperite, sunt totalitatea de fapte juridice (obiect al probației) care duc la apariția, modificarea sau stingerea drepturilor și obligațiilor civile, care au o importanță esențială pentru soluționarea justă a cauzei civile,

totodată, având putere decisivă asupra concluziei instanței de judecată, care nu au fost și nici nu au putut fi cunoscute revizuentului anterior, dar existau până la momentul pronunțării hotărârii și au fost descoperite după ce hotărârea judecătorească a devenit irevocabilă.

În așa mod, pentru a invoca temeiul indicat de revizuent, este necesar ca circumstanța nouă să îndeplinească o condiție esențială – să existe anterior pronunțării hotărârii, dar revizuentului să-i devină cunoscută ulterior.

Din aceste considerente, argumentele invocate în suportul revizuirii încheierii instanței de recurs, nu pot fi reținute, deoarece pretinsele circumstanțe invocate de revizuentă nu sunt susceptibile să influențeze soluția instanței de recurs pronunțată la etapa examinării recursului declarat de SRL „Gupa Grup”, or, anexând la cererea de revizuire copiile înscrisurilor care au constituit deja obiect al examinării în instanțele inferioare, revizuenta nu aduce probe care să demonstreze imposibilitatea acesteia de a prezenta respectivele înscrisuri până la data de 29 martie 2017 – dată la care a fost pronunțată încheierea a cărei revizuire se cere, cu atât mai mult că ele se regăsesc la materialele cauzei.

Astfel, prezentând repetat instanței copiile corespondenței dintre părți, copiile bonurilor de plată, copiile actelor de verificare a datoriilor între părțile litigante, precum și copiile actelor de dispoziție ale instanțelor pe marginea prezentului litigiu, revizuenta nu face altceva decât să formuleze obiecții asupra soluțiilor pronunțate de către aceste instanțe, formulând în esență o cerere de recurs, asupra căreia de facto Colegiul s-a expus prin încheierea a cărei revizuire se pretinde.

Mai mult, în cererea de revizuire se indică circumstanțele esențiale care nu au fost cunoscute în momentul declarării cererii de recurs, și anume se indică asupra acțiunilor executorului judecătorec, cu care revizuenta nu este de acord. Cu referire la acest fapt, Colegiul ține să menționeze că acțiunile executorului sunt ulterioare pronunțării încheierii Curții Supreme de Justiție din 29 martie 2017, respectiv nu se încadrează în noțiunea de circumstanțe nou-descoperite, iar contestarea acțiunilor executorului judecătorec este posibilă printr-o procedură aparte, prevăzută de legislație, și nu printr-o cerere de revizuire.

Colegiul constată că prin revizuirea în sensul declarat se pretinde nu corectarea erorilor judiciare și omisiunilor justiției, dar anularea unei hotărâri irevocabile, fapt care direct contravine atât dispozițiilor legii naționale, cât și celor internaționale.

Astfel, admiterea revizuirii în circumstanțele descrise, ar contravine principiului securității raporturilor juridice, care presupune respectul față de principiul lucrului judecat și ar constitui o violare a art. 6 §1 al Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale.

În acest context, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție menționează că revizuirea este o cale de atac de retractare și nu de reformare a hotărârii contestate, iar retractarea neîntemeiată a hotărârii contestate poate duce la încălcarea principiului stabilității raporturilor juridice, care înseamnă că soluția definitivă a oricărui litigiu nu trebuie rediscutată fără motive legale. De aceea, legea admite revizuirea numai în cazuri strict determinate, care sunt prevăzute în mod limitativ în art. 449 Cod de procedură civilă.

Având în vedere că motivele invocate de revizuentă nu corespund prevederilor art. 449 lit. b) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge cererea de revizuire ca fiind inadmisibilă.

În conformitate cu art. 269-270, art. 453 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

**d i s p u n e :**

Se respinge ca fiind inadmisibilă cererea de revizuire depusă de SRL „Gupa Grup” împotriva încheierii Curții Supreme de Justiție din 29 martie 2017, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Gupa Grup” către ÎS „Calea Ferată din Moldova” privind recunoașterea nulității parțiale a prevederilor contractului de locațiune și încasarea integrală a cheltuielilor suportate, precum și acțiunea reconvențională înaintată de ÎS „Calea Ferată din Moldova” către SRL „Gupa Grup” privind încasarea datoriei și a penalității.

Încheierea nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței,  
Judecător

Svetlana Filincova

Judecători

Dumitru Mardari

Maria Ghervas