

Prima instanță: Judecătoria Botanica mun. Chișinău (jud: S. Dimitriu)

Instanța de Apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: D. Manole, G. Dașchevici, V. Negru)

DECIZIE

14 martie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecători

Oleg Sternioală
Ala Cobaneanu
Iurie Bejenaru
Mariana Pitic
Nicolae Craiu

examinând recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Expertiza Millenium”, prin intermediul avocatului Alexandru Iachimciuc,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Expertiza Millenium” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Elat-Rentservice” și Societății cu Răspundere Limitată „Soglas Invest” cu privire la încasarea datoriei și a prejudiciului moral, evacuarea din imobile și restabilirea integrității bunului, cererea reconvențională depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Elat-Rentservice” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Expertiza Millenium” privind compensarea îmbunătățirilor bunului,

împotriva deciziei din 08 iunie 2017 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 25 octombrie 2012 SRL „Expertiza Millenium” a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Elat-Rentservice” solicitând încasarea sumei acumulate din neplata chiriei la situația zilei de 10 octombrie 2012 în mărime de 220974,42 lei; evacuarea din cele 4 bunuri imobile situate în xxxxx cu suprafață totală de 648,9 m.p., identificate prin numerele cadastrale xxxxx; obligarea pârâtului de a restabili blocul de ventilație în starea transiterii în chirie, cu instalarea tabloului de distribuție electrică, iluminării și conectării la sistemul de alimentare cu apă, precum și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii SRL „Expertiza Millenium” a indicat că, conform contractului de locațiune din 01 martie 2007, SRL „Elat-Rentservice” (locatar) a luat în locațiune de la SRL „Expertiza Millenium” (locator) 4 bunuri imobile situate în xxxxx, cu suprafață totală de 648,9 m², identificate cu următoarele numere cadastrale xxxxx.

Conform pct. 4.1, 4.3, 4.4 și pct. 7.1 din contractul de locațiune, SRL „Elat-Rentservice” și-a asumat obligația de a achita pentru folosirea imobilelor menționate supra o plată lunară în sumă de 15000 lei, care urma a fi transferată trimestrial la contul locatorului, nu mai târziu de data de 10 a primii luni a următorului trimestru. Contrar angajamentelor asumate prin contract, SRL „Elat-Rentservice” nu și-a onorat obligațiile de plată a chiriei. În consecință, în perioada anilor 2011-2012 s-a format o restanță la plata chiriei. Astfel la 10 octombrie 2012 SRL „Elat-Rentservice” îi datorează SRL „Expertiza-Millenium” suma de 220974,42 lei. Neplata chiriei în decursul a 6 luni de la data expirării termenului de plată constituie temei de reziliere a contractului în baza pct. 12.3 din

contractul de locațiune și din prevederile art. 735, art. 747 și art. 906 din Codul civil. În temeiul prevederilor legale și contractuale, în special, în temeiul pct. 12.5 din contractul de locațiune, SRL „Expertiza-Millennium” a solicitat printr-un preaviz de la SRL „Elat-Rentservice”, recepționat conform avizului la 25 septembrie 2012, să achite în termen de 15 zile calendaristice datoria pentru chirie, în caz contrar, SRL „Expertiza-Millennium” va rezilia contractul de locațiune și va înainta în instanța de judecată o acțiune civilă. De asemenea, SRL „Expertiza-Millennium” a mai solicitat de la SRL „Elat-Rentservice” să restabilească în regim de urgență blocul de ventilație, demolat anterior de către locatar, obligație asumată conform Actului de primire-predare a bunului imobil, semnat în anul 2010. Ca răspuns la preaviz, prin scrisoarea nr. 97 din 02 octombrie 2012, administrația SRL „Elat-Rentservice” a recunoscut datoria la situația zilei de 01 august 2012, dar a propus semnarea unui contract de cesiune a creanței cu un terț - SRL „Soglas Invest”, invocând imposibilitatea achitării datoriei ca urmare a stării financiare dificile. SRL „Expertiza-Millennium” nu putea accepta o asemenea soluționare a litigiului, or, încheierea unui contract de cesiune cu un terț nu schimbă starea de fapt a lucrurilor. La 11 octombrie 2012 SRL „Expertiza-Millennium” a mai expediat o scrisoare către pârât prin care a anunțat despre rezilierea contractului de locațiune din 01 martie 2007 și, totodată a solicitat achitarea datoriei acumulate pentru neplata chiriei și transmiterea printr-un act de predare-primire a celor 4 imobile. Totodată, SRL „Expertiza-Millennium” a solicitat repetat de la SRL „Elat-Rentservice” restabilirea blocului de ventilație demolat anterior de către locatar.

A mai invocat că, până în prezent, imobilele nu au fost eliberate, iar blocul de ventilație nu a fost restabilit și nici nu a fost achitată datoria existentă.

La data de 06 februarie 2013, în ședința de judecată, reprezentantul SRL „Expertiza Millennium” a depus cerere de concretizare a cerințelor prin care a inclus în calitate de pârât - SRL „Soglas Invest” solicitând încasarea în mod solidar din contul SRL „Elat-Rentservice” și SRL „Soglas Invest” a sumei acumulate pentru neplata chiriei la situația zilei de 10 octombrie 2012 în mărime de 220974,42 lei; evacuarea din cele 4 bunuri imobile situate în xxxxx cu suprafață totală de 648,9 m.p., identificate cu numerele cadastrale xxxxx; obligarea SRL „Elat-Rentservice” de a restabili blocul de ventilație în starea transmiterii în chirie, cu instalarea tabloului de distribuție electrică, iluminării și conectării la sistemul de alimentare cu apă, precum și încasarea din contul pârâților în mod solidar a cheltuielilor de judecată.

Suplimentar reclamantul a invocat că, a constatat că imobilele date în locațiune SRL „Elat-Rentservice” conform contractului de locațiune din 01 martie 2007, ulterior reziliat în mod unilateral, au fost date în locațiune comercianților din complexul „Elat” de către SRL „Soglas Invest”. Mai mult, SRL „Expertiza-Millennium” nu a fost informat despre existența unui contract de sublocațiune în favoarea SRL „Soglas Invest” și prin urmare, nu există acordul din partea SRL „Expertiza-Millennium” conform art. 894 alin. (1) din Codul civil.

A mai menționat că, SRL „Soglas Invest” încasează plățile pentru chiria imobilelor reclamantului de la comercianții aflați la etajul 1 (unu) al clădirii, fără a exista un motiv juridic în acest sens. Acest fapt este făcut pentru a redirecționa capitalul obținut de la comercianții care activează în complexul „Elat” de la SRL „Elat-Rentservice” spre SRL „Soglas Invest” și în acest fel a evita executarea obligațiilor SRL „Elat-Rentservice” ce rezultă din contractul de locațiune încheiat cu aceștia, or, ca urmare a acestei scheme frauduloase SRL „Elat-Rentservice” este practic în incapacitate de plată.

Ulterior, SRL „Expertiza Millenium” a depus cerere de majorare a cuantumului pretențiilor din acțiune solicitând încasarea în mod solidar de la SRL „Elat-Rentservice” și SRL „Soglas Invest” în beneficiul SRL „Expertiza Millenium” a sumei de 447897,88 lei, ce reprezintă suma de 34897,88 lei cu titlu de dobândă de întârziere pentru perioada 10 aprilie 2011 - 04 martie 2013, suma de 413000 lei cu titlu de prejudiciu cauzat prin refuzul de a preda bunul imobil pentru perioada 11 octombrie 2012 - 28 februarie 2013.

La 18 iunie 2014 SRL „Elat Rentservice” a depus cerere reconvențională împotriva SRL „Expertiza Millenium” prin care a solicitat încasarea de la SRL „Expertiza Millenium” a sumei de 726085 lei ce reprezintă îmbunătățirile efectuate de către SRL „Elat Rentservice” în spațiile primite în locațiune, cu excluderea din aceasta a sumei ce o datorează SRL „Expertiza Millenium” pentru locațiunea spațiilor conform contractului de locațiune din 01.03.2007.

A indicat SRL „Elat-Rentservice” că scopul încheierii tranzacției de locațiune pentru pârât a fost transmiterea obiectului în sublocațiune pentru obținerea veniturilor (pct. 2 și 7.10 al contractului de locațiune).

Conform pct. 6.2 al contractului, locatarul se obligă să transmită în locațiune obiectul în starea prevăzută de prezentul contract și corespunzător destinației lui.

Astfel, deși conform art. 878 alin. (1) din Codul civil locatorul este obligat să predea locatarului bunul în starea corespunzătoare conform destinației convenite prin contract (darea în sublocațiune), această prescripție legală și contractuală nicidecum nu a fost respectată de locator, deoarece locatarul (SRL „Elat-Rentservice”), după încheierea contractului, pentru atingerea scopului contractului (darea în sublocațiune), a fost nevoit să efectueze un șir de investiții și lucrări pentru amenajarea acestor spații sub formă de spații comerciale. În plus, spațiile date în locațiune erau în stare dezastruoasă și nu puteau fi folosite în nici un scop fără efectuarea unor lucrări complexe de reconstrucție și amenajare a acestora. Suma pentru reconstrucția și amenajarea spațiilor primite în locațiune a constituit 636391,98 lei, conform actului de primire-predare a lucrărilor neexecutate din 16.09.2011, sumă reflectată în documentația contabilă și care poate fi confirmată prin efectuarea unei expertize contabile.

A menționat că, aproximativ în luna august a anului 2011, SRL „Elat-Rentservice” a intrat în incapacitate de plată, pe motivul aplicării sechestrelor pe conturile sale bancare de către executorul judecătoresc Guțu Vitalie, în scopul executării hotărârii judecătorești nr. 2e-5079/11 din 06.06.2011 și de executorul judecătoresc Șapa Ludmila, în scopul executării hotărârii judecătorești nr. 2e-491/2012 din 24.05.2012. Drept rezultat al notificării făcute de către SRL „Expertiza Millenium”, pârâtului i s-a comunicat că recunoaște datoria, însă rezultând din starea financiară a întreprinderii i-a propus să încheie un contract de cesiune a locațiunii cu SRL „Soglas Invest”, care dorea să încheie un nou contract de locațiune, pe bază de noi condiții. SRL „Expertiza Millenium” a refuzat propunerea de soluționare a conflictului pe o cale optimă și amiabilă, a reziliat unilateral contractul cunoscând despre investițiile enorme făcute de către pârât atât în scopul amenajării spațiilor, cât și în scopul restabilirii acestora în urma incendiului produs și a înaintat în instanța de judecată acțiune prin care a solicitat încasarea sumelor datorate, a dobânzilor de întârziere, precum și evacuarea pârâtului din spațiile date în locațiune.

În cadrul ședinței de judecată din 18 septembrie 2014, SRL „Expertiza Millenium” a depus cerere de concretizare și majorare a pretențiilor din acțiune solicitând încasarea de la SRL „Elat-Rentservice” a sumei acumulate pentru neplata chiriei la situația zilei de 10 octombrie 2012 în mărime de 220974,42 lei; încasarea de la SRL „Elat-Rentservice”

a dobânzii de întârziere în sumă de 76474,38 lei pentru perioada 10.04.2011 – 31.08.2014; încasarea în mod solidar de la SRL „Elat-Rentservice” și SRL „Soglas Invest” a prejudiciului în sumă de 1778000 lei cauzat prin refuzul de a preda bunul imobil, pentru perioada 11.10.2012 – 01.05.2014 și dobânda de întârziere pentru perioada 31.10.2012 – 31.08.2014 în sumă de 236360,04 lei; evacuarea pârâților din bunurile imobile situate în xxxxx; obligarea SRL „Elat-Rentservice” de a restabili blocul de ventilație în starea transiterii în chirie, cu instalarea tabloului de distribuție electrică, iluminării și conectării la sistemul de alimentare cu apă, precum și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 15 septembrie 2015 a Judecătorei Botanica mun. Chișinău s-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Expertiza Millenium” și s-a încasat din contul SRL „Elat-Rentservice” în beneficiul SRL „Expertiza Millenium” suma datoriei rezultate din contractul de locațiune în mărime de 220974,42 lei, suma dobânzii de întârziere la situația din 31.08.2014 în mărime de 76474,39 lei și suma de 9123,46 lei cu titlu de cheltuieli de judecată, iar în total suma de 306572,27 lei; s-a încasat de la SRL „Elat-Rentservice” și SRL „Soglas Invest”, în mod solidar, în beneficiul SRL „Expertiza Millenium” suma prejudiciului material cauzat în perioada 12.10.2012 - 31.08.2014, în mărime de 339000 lei și taxa de stat în mărime de 10170 lei, iar în total suma de 349170 lei; s-a dispus evacuarea SRL „Elat-Rentservice” și SRL „Soglas Invest” din cele 4 bunuri imobile situate în xxxxx cu suprafața totală de 648,9 m.p., identificate cu numerele cadastrale xxxxx; s-a obligat SRL „Elat-Rentservice” să restabilească blocul de ventilație amplasat în xxxxx, în starea transiterii în chirie, cu instalarea tabloului de distribuție electrică, iluminării și conectării la sistemul de alimentare cu apă, cu permiterea trecerii libere spre blocul de ventilație. În rest, cererea inițială s-a respins ca fiind neîntemeiată; s-a respins cererea reconvențională depusă de SRL „Elat-Rentservice” împotriva SRL „Expertiza Millenium” cu privire la încasarea sumei ce rezultă din îmbunătățirile bunului închiriat, ca fiind neîntemeiată.

Prin decizia din 13 aprilie 2016 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul depus de SRL „Expertiza Millenium”; s-a admis apelul declarat de SRL „Elat-Rentservice” și SRL „Soglas Invest”; s-a casat parțial hotărârea din 15 septembrie 2015 a Judecătorei Botanica mun. Chișinău în partea în care s-a respins cererea reconvențională și în această parte s-a emis o nouă hotărâre de admitere parțială a cererii reconvenționale depusă de SRL „Elat-Rentservice” și s-a încasat de la SRL „Expertiza Millenium” în beneficiul SRL „Elat-Rentservice” suma de 726085 lei ce reprezintă îmbunătățirile efectuate de către SRL „Elat-Rentservice” în spațiile primite în locațiune. În rest, hotărârea 15 septembrie 2015 a Judecătorei Botanica mun. Chișinău s-a menținut.

Prin decizia din 23 noiembrie 2016 a Curții Supreme de Justiție s-a admis recursul declarat de SRL „Expertiza Millenium”, prin intermediul avocatului Alexandru Iachimciuc; s-a casat integral decizia din 13 aprilie 2016 a Curții de Apel Chișinău și s-a remis cauza pentru rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, într-un alt complet de judecată.

Prin încheierea din 08 iunie 2017 a Curții de Apel Chișinău s-a respins ca neîntemeiată cererea SRL „Expertiza Millenium”, prin intermediul avocatului Alexandru Iachimciuc, privind ordonarea expertizei merceologice.

Prin decizia din 08 iunie 2017 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul depus de SRL „Expertiza Millenium”; s-a admis apelul declarat de SRL „Elat-Rentservice” și SRL „Soglas Invest”; s-a casat parțial hotărârea din 15 septembrie 2015 a Judecătorei Botanica mun. Chișinău în partea în care s-a respins cererea reconvențională și în această parte s-a emis o nouă hotărâre de admitere parțială a cererii reconvenționale depusă de

SRL „Elat-Rentservice” și s-a încasat de la SRL „Expertiza Millenium” în beneficiul SRL „Elat-Rentservice” suma de 726085 lei cu titlu de îmbunătățiri a bunului închiriat; s-au respins restul pretențiilor indicate în cererea reconvențională. În rest, hotărârea 15 septembrie 2015 a Judecătoriei Botanica mun. Chișinău s-a menținut.

La 23 octombrie 2017, SRL „Expertiza Millenium”, prin intermediul avocatului Alexandru Iachimciuc, a declarat recurs împotriva deciziei din 08 iunie 2017 a Curții de Apel Chișinău solicitând casarea integrală a deciziei contestate și parțială a hotărârii instanței de fond în partea prejudiciului material, cu emiterea în această parte a unei hotărâri noi prin care să se încaseze de la SRL „Elat-Rentservice” și SRL „Soglas Invest”, în mod solidar, în beneficiul SRL „Expertiza Millenium” cu titlu de prejudiciu material, pentru perioada de până la 01.05.2014, suma de 1778000 lei, a dobânzii de întârziere în mărime de 1952831,79 lei pentru perioada 12.10.2012 – 31.01.2017, iar în total suma de 3730831,79 lei; să se încaseze de la SRL „Elat-Rentservice” și SRL „Soglas Invest”, în mod solidar, în beneficiul SRL „Expertiza Millenium” suma de 136548,77 lei cu titlu de cheltuieli de judecată (44860 lei – onorariul avocatului și 92688,77 lei – taxa de stat).

În motivarea recursului s-a indicat că, hotărârea instanței de fond și decizia instanței de apel sunt pasibile de a fi casate, fiind emise cu aplicarea eronată a normelor de drept material și procedural.

A precizat recurentul că instanța de apel a încălcat prevederile art. 240 alin. (3) coroborate cu art. 372 alin. (3), art. 373 alin. (5) și 369 alin. (1) lit. c) CPC, deoarece hotărârea instanței de fond a fost contestată cu apel de către SRL „Expertiza Millenium” în partea quantumului prejudiciului material, dar în ordine de apel a mai solicitat încasarea dobânzilor de întârziere și pentru perioada ce a succedat după emiterea hotărârii instanței de fond, cât și a cheltuielilor de judecată.

A mai specificat că, SRL „Expertiza Millenium” a solicitat încasarea dobânzilor după emiterea hotărârii instanței de fond, cerințe asupra cărora instanța de apel nu s-a expus. Totodată, recurentul a făcut referire la faptul că în ordine de apel, SRL „Elat Rentservice” și-a mărit quantumul pretențiilor de la 726085,00 lei la 1644158,19 lei, iar în conformitate cu prevederile art. 369 alin. (1) lit. c) CPC, pretențiile care nu au făcut obiect ale cerințelor în instanța de fond urmau a fi restituite. Acest aspect este reflectat chiar și în conținutul procesului-verbal al ședinței de judecată din 08.06.2017. În decizia emisă, instanța de apel nu s-a expus asupra acestui incident de procedură, iar dispozitivul nu conține o atare referire, această cerință rămânând fără o soluționare.

A concluzionat recurentul că, în decizia contestată nu se reflectă fondul cauzei, iar instanța de apel nu s-a expus asupra solicitărilor părților, nu a examinat cauza în baza circumstanțelor și a obiectului acțiunii, ceea ce în mod cert echivalează cu o încălcare a dreptului la un proces echitabil, cât și de a avea o hotărâre motivată și legală prin prisma prevederilor art. 373 alin. (5) CPC.

A mai indicat recurentul că, instanța de fond eronat a perceput actul parvenit de la Bursa Imobiliară LARA nr.65/02/01 din 01 martie 2013. Or, prin scrisoarea Bursei Imobiliare LARA nr.65/02/01 din 01 martie 2013 (f.d. 83 Vol. I) se confirmă că locațiunea lunară pentru cele 4 bunuri imobile cu suprafața totală de 648,9 m² constituia după 01 octombrie 2012 circa 83000 - 94000 lei, fiind invocat că valoarea medie este de 88500 lei lunar ($83000+94000=177000/2=88500$). Mai mult ca atât, concluziile agentului imobiliar au fost susținute și de către Agenția Imobiliară „Nica Imobil” SRL, care prin concluzia sa expusă în expertiza efectuată la 01.03.2016 a confirmat prețul chiriei - 88000 lei. În acest sens, recurentul consideră că instanța de apel greșit a concluzionat asupra

respingerii cererii de numire a expertizei merceologice.

Complimentar, a precizat recurentul că, prin înaintarea demersului de către recurent privind ordonarea expertizei merceologice, cu întrebările concretizate, solicitantul a făcut uz de un drept al său procedural de a obține o probă nouă, pe care o consideră importantă la justa soluționare a litigiului.

În aceste circumstanțe, recurentul consideră că încheierea de refuz în efectuarea expertizei merceologice este una neîntemeiată.

Astfel, este relevant, că instanța de apel a respins cererile recurentului din motiv că anterior instanța de apel le-a examinat și le-a soluționat, iar o nouă reexaminare nu se mai impune, odată ce instanța de recurs nu a casat în mod independent aceste încheieri, inclusiv cele protocolare, chiar dacă o atare abordare contravine spiritului și normei de procedură.

A mai relatat recurentul că, cerințele sale urmează a fi admise cu modificarea hotărârii primei instanțe în partea reparării prejudiciului material conform prețului de piață pentru perioada deținerii ilegale exercitate de către SRL „Elat-Rentservice” și SRL „Soglas Invest” asupra celor 4 bunuri imobile situate în xxxxx, cu suprafața totală de 648.9 m², pentru perioada 12.10.2012 - 31.08.2014. Totodată, recurentul și-a întemeiat cerințele în baza evaluării efectuate de SRI „Nica Imobil” conform căruia prețul indicat este în strânsă corelație cu concluziile date de Bursa Imobiliară „LARA”. Astfel, consideră că cerințele recurentului sunt întemeiate, or, contractul a fost încheiat în 2007 și încetat în 2012, timp în care piața imobiliară a suferit schimbări, astfel după încetarea acestuia posesia ilegală exercitată de intimați îi dau dreptul să solicite repararea prejudiciului efectiv cauzat, iar în limita solicitată cerința este susținută și confirmată de concluziile specialiștilor. Mai mult ca atât, soluția privind admiterea cerințelor invocate de către SRL „Expertiza Millenium” în limita medie a chiriei lunare în sumă de 88500 lei pentru cei 648,9 m² este echitabilă și respectă scopul urmărit de intimați care urmau a obține un beneficiu, or, aceștia fructificau un m.p. la prețul lunar de 24 u.c. La caz, consideră că, urma a fi admis apelul depus de SRL „Expertiza Millenium”, cu modificarea hotărârii Judecătoria Botanica mun. Chișinău din 15.09.2015 în partea prejudiciului material și dispunerea încasării, în mod solidar, de la SRL „Elat-Rentservice” și SRL „Soglas Invest” în beneficiul SRL „Expertiza Millenium” a prejudiciului material cauzat în perioada 12.10.2012 - 31.08.2014, conform calculului anexat.

Referitor la acțiunea reconvențională, consideră că apelul urma inițial restituit ca netimbrat sau respins cu menținerea hotărârii instanței de fond, în această parte. Conform actului de primire-predare din 01.03.2007, care este parte ingrată a contractului, bunurile au fost predate în locațiune de către SRL „Expertiza Millenium” și respectiv, primite de către SRL „Elat-Rentservice” în starea tehnică corespunzătoare, după cum părțile au menționat. Respectiv, probatoriul invocat de către SRL „Elat-Rentservice” este unul insuficient pentru fi pus la baza admiterii cerințelor invocate.

La fel, consideră recurentul că, instanța de apel nu a elucidat pe deplin care a fost perioada când lucrările date au fost efectuate și cu ce scop. Conform pct. 7.2 al contractului SRL „Elat-Rentservice” avea dreptul de a efectua lucrări de îmbunătățire, însă aceasta nu a prezentat careva acte în sensul efectuării realmente ale acestora, prin prisma art. 118 CPC.

A indicat recurentul că, instanța de apel nu a luat în considerare faptul îmbogățirii fără justă cauză de către SRL „Elat-Rentservice” și SRL „Soglas Invest” în calitate de gestionar al afacerilor în defavoarea recurentului SRL „Expertiza Millenium”. De altfel,

opinează recurentul că soluția instanței de apel este una pripită, nemotivată și în discrepantă cu materialele cauzei, motive pentru care aceasta urmează a fi casată integral, iar hotărârea instanței de fond să fie casată în partea cuantumului prejudiciului material cauzat ca urmare a ocupării bunului fără un careva temei de către intimați, complementar urmând a fi încasate din contul intimaților dobânzile de întârziere, cheltuielii de judecată. Subsecvent, acțiunea reconvențională să fie respinsă integral, din motiv de netemeinicie, cât și de prescriere.

La 09 ianuarie 2018, SRL „Expertiza Millenium”, prin intermediul avocatului Alexandru Iachimciuc, a depus supliment la recurs.

Recurentul consideră că, soluția instanței de apel este una pripită, motiv pentru care aceasta urmează a fi casată, iar hotărârea instanței de fond să fie casată în partea cuantumului prejudiciului material cauzat ca urmare a ocupării bunului de către intimați fără un careva temei, cu emiterea în această parte a unei noi soluții de admitere integrală a pretențiilor de acest capăt de cerere, în rest dispozițiile instanței de fond să fie menținute. Subsidiar a solicitat de a fi încasate din contul pârâților cheltuielile de judecată.

La 14 februarie 2018 SRL „Expertiza Millenium”, prin intermediul avocatului Alexandru Iachimciuc, a mai depus un supliment la recurs invocând complementar că, deoarece în cadrul procedurii de executare SRL „Elat Rentservice” și SRL „Soglas Invest” au refuzat evacuarea benevolă din imobilele menționate supra, executorul judecătoresc a dispus evacuarea silită a intimaților din imobilele SRL „Expertiza Millenium” (anexele 1 și 2). După evacuarea silită a SRL „Elat Rentservice” și SRL „Soglas Invest” din aceste imobile s-a constatat că toate pretinsele îmbunătățiri nu există, iar toate cele existente în bunul respectiv sunt cele care au fost transmise de către recurent. Or, chiar anterior evacuării silită s-a stabilit că au fost demontate toate buticurile (16 la număr), camerele de luat vederi din interiorul imobilului cu nr. cadastral xxxxx, drept dovadă servind fotografiile făcute anterior evacuării și la etapa evacuării. La 08.02.2018, la cererea recurentului, de către executorul judecătoresc Gîlcă Iurie, a fost efectuată o constatare a faptelor și stărilor de fapt cu nr. 087a-76/2017. Astfel, s-a depistat că în interiorul imobilelor cu nr. cadastral xxxxx nu există buticuri, nu există camere de luat vederi și nu există aparat de aer condiționat. De asemenea s-a depistat că în imobilele cu numerele cadastrale xxxxx curentul electric și apa au fost deconectate. Altfel spus, intimații au sustras bunurile existente anterior în imobile și pe care ei le considerau îmbunătățiri efectuate pe perioada locațiunii imobilelor, îmbunătățiri care au fost puse la baza cererii reconvenționale ale intimaților în instanța de judecată.

A mai specificat recurentul că, acțiunile intimaților sunt de rea-credință, or *de facto* demolarea buticurilor, camerelor de luat vederi, sistemului de ventilație, etc., au fost efectuate chiar înainte de evacuare. Astfel, în aceste circumstanțe, este relevant argumentul recurentului, în condițiile în care instanța de apel eronat a interpretat dispozițiile art. 909 și 910 Cod civil, cu referire la îmbunătățirile locatarului care pot fi separate, acestea nu-i pot fi corelate locatorului, motiv pentru care instanța de apel nu a verificat acest aspect și pripit a admis cererea de apel.

Cu referire la acțiunea de bază în partea reparării prejudiciului, recurentul consideră întemeiate cerințele sale odată ce valorificarea bunurilor sale de către intimați reprezintă o îmbunătățire fără justă cauză, or după cum chiar instanța de fond a conchis că intimații nu au avut un careva temei de a gestiona bunurile recurentului.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) Cod de procedură civilă, recursul împotriva deciziei se depune în termen de 2 luni de la data comunicării deciziei integrale.

Decizia Curții de Apel Chișinău a fost pronunțată la 08 iunie 2017 și expediată în adresa participanților la proces la data de 09 octombrie 2017, conform scrisorii de însoțire (f.d. 239, vol. III).

Colegiul notează că recursul declarat de SRL „Expertiza Millenium”, prin intermediul avocatului Alexandru Iachimciuc, este în termen.

Prin încheierea din 31 ianuarie 2018 a Curții Supreme de Justiție s-a considerat admisibil recursul declarat de SRL „Expertiza Millenium”, prin intermediul avocatului Alexandru Iachimciuc, împotriva deciziei din 08 iunie 2017 a Curții de Apel Chișinău.

În conformitate cu art. 441 Codul de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) Codul de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

În conformitate cu art. 444 Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Analizând legalitatea actului de dispoziție contestat, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces și a materialelor din dosar, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) Codul de procedură civilă, 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.

Înaintând acțiune în instanța de judecată, cu ulterioare concretizări și completări, SRL „Expertiza Millenium” a solicitat încasarea în mod solidar din contul SRL „Elat-Rentservice” și SRL „Soglas Invest” a sumei acumulate din neplata chiriei la situația zilei de 10 octombrie 2012 în mărime de 220974,42 lei; a sumei de 447897,88 lei ce reprezintă suma de 34897,88 lei cu titlu de dobândă de întârziere pentru perioada 10 aprilie 2011 - 04 martie 2013 și suma de 413000 lei cu titlu de prejudiciu cauzat prin refuzul de a preda bunul imobil pentru perioada 11 octombrie 2012 - 28 februarie 2013; evacuarea din cele 4 bunuri imobile situate în xxxxx cu suprafață totală de 648,9 m.p., identificate cu numerele cadastrale xxxxx; obligarea SRL „Elat-Rentservice” de a restabili blocul de ventilație în starea transiterii în chirie, cu instalarea tabloului de distribuție electrică, iluminării și conectării la sistemul de alimentare cu apă, precum și încasarea din contul părților în mod solidar a cheltuielilor de judecată.

Ulterior, la 18 iunie 2014 SRL „Elat Rentservice” a depus cerere reconvențională împotriva SRL „Expertiza Millenium” prin care a solicitat încasarea de la SRL „Expertiza Millenium” a sumei de 726085 lei ce reprezintă îmbunătățirile efectuate de către SRL „Elat Rentservice” în spațiile primite în locațiune, cu excluderea din aceasta a sumei ce o datorează SRL „Expertiza Millenium” pentru locațiunea spațiilor conform contractului de locațiune din 01.03.2007.

Fiind investite cu judecarea cauzei, instanțele ierarhic inferioare au adoptat hotărârile menționate supra.

La caz, instanța de recurs constată că concluziile instanței de apel sunt expuse într-o formă evazivă, incertă, neavând putere de convingere, fără a fi dată o apreciere cuvenită pretențiilor formulate în prezentul litigiu în raport cu materialul existent la dosar, precum

și normelor de drept ce reglementează acest aspect, fapt ce contravine prevederilor art. 239 CPC și art. 241 alin. (5) CPC.

Or, analiza pe care judecătorul o face în legătură cu motivele de fapt și de drept, care i-au format convingerea în sensul unei anumite soluții trebuie să fie clară și simplă, precisă, conchisă și fermă, să aibă putere de convingere.

În conformitate cu art. 373 alin. (1) și (2) 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; 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 instanța de apel de către participanții la proces.

Rezultând din limitele judecării apelului consfințite în norma enunțată și din specificul obiectului acțiunii în cauză, Colegiul reține că contrar acestor prevederi, instanța de apel judecând apelul a trecut în mod superficial asupra circumstanțelor pricinii, referindu-se în mod selectiv la unele constatări reținute la adoptarea hotărârii de prima instanță, fără a examina legalitatea și temeinicia hotărârii supusă apelului în raport cu legislația ce guvernează litigiul în cauză.

În situația dată, instanța de recurs consideră că la judecarea cauzei era necesară verificarea legalității hotărârii primei instanțe, cât și obiectului litigiului atât în baza argumentelor invocate de participanții la proces, cât și conform cadrului legal ce guvernează raportul juridic supus judecării.

Mai mult, se constată că instanța de apel a adoptat decizia de respingere a cererii apel depuse de SRL „Expertiza Millenium” fără a se pronunța asupra argumentelor formulate în cadrul examinării cauzei.

Astfel, unul din argumentele la care insistă recurentul este lipsirea acestuia de un drept procedural pentru obținerea unei probe, pe care o consideră importantă pentru soluționarea justă a litigiului.

De altfel spus, în cadrul ședinței de judecată din 02 martie 2016, în ordine de apel, SRL „Expertiza Millenium”, prin intermediul avocatului Alexandru Iachimciuc, a înaintat cerere privind ordonarea efectuării expertizei merceologice de către ÎS Centrul de Expertiză și Evaluare cu scopul determinării valorii medii lunare a locațiunii, în condițiile prețurilor de piață, pentru imobilele cu numerele cadastrale xxxxx, cu suprafața de 648,9 m², situate în xxxxx, pentru perioada octombrie 2012 – decembrie 2014.

Solicitarea SRL „Expertiza Millenium” a fost respinsă de către instanța de apel, prin încheierea din 08 iunie 2017, din motiv că la materialele cauzei se conțin înscrisuri probatorii care confirmă cuantumul valorii de piață a locațiunii și argumentele invocate în sensul efectuării expertizei merceologice cu scopul determinării valorii medii lunare a locațiunii nu confirmă existența unor neclarități sau deficiențe care ar impune necesitatea efectuării unei astfel de expertize.

Concomitent, este de remarcat că, instanța de apel în textul deciziei contestate a reținut ca fiind pertinente argumentele expuse de către reprezentantului SRL „Elat-Rentservice” referitor la cuantumul pretențiilor înaintate de către SRL „Expertiza Millenium” privind încasarea plății pentru chirie în cuantum de 88500 lei și anume că Bursa „LARA” a indicat prețul locațiunii pentru imobilul din xxxxx pentru perioada 01.10.2012 - 01.03.2013, adică pentru o perioadă de 5 luni aproximativ de 83000 - 94000 lei, respectiv nefiind clar dacă prețul mediu lunar al locațiunii conform aprecierilor

estimative efectuate de către Bursa Imobiliară „LARA” ar constitui 16600 - 18800 lei. Astfel, conform formulei aplicate de reclamant prețul lunar al locațiunii ar constitui 17700 lei sau dacă suma de 88500 lei se referă la chiria pentru o singură lună, or în ultima situație nu poate fi justificată în nici un mod diferența dintre suma chiriei din contract de 15000 lei lunar și cea din actul indicat de 88500 lei. La fel, certificatul prezentat de către SRL „Expertiza-Millennium” de la Bursa Imobiliară „LARA”, nu poate fi apreciat ca o probă pertinentă, deoarece în acest înscris nu se reflectă cum a fost efectuat procesul de evaluare a costului locațiunii, consecutivitatea procedurilor și etapelor de evaluare, aplicarea metodelor de evaluare, respectiv nu este clar de care criterii s-a condus Bursa Imobiliară „LARA” la estimarea costului locațiunii, a spațiilor și cum a apreciat costul locațiunii încăperilor în cauză.

În contextul circumstanțelor expuse, Colegul precizează că în actele de dispoziție adoptate de către instanța de apel (încheierea din 08 iunie 2017 și decizia din 08 iunie 2017) se constată o contradicție a concluziilor expuse referitor la quantumul pretențiilor invocate de SRL „Expertiza-Millennium” privind determinarea valorii lunare a locațiunii.

Acest fapt, denotă că instanța de apel, în adoptarea raționamentului final și-a fundamentat concluziile în baza unui suport probator contradictoriu, care de fapt constituie o încălcare a dreptului recurentului la un proces echitabil garantat de art. 6 paragraf 1 al Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale.

Or, în ansamblu, nu trebuie omis rolul reclamantului și al pârâtului față de principiul disponibilității, în sensul că orice acțiune sau demers al acestora în vederea extinderii procedurii în mod nejustificat sau determinat de un interes particular, fie și acela de a prejudicia cealaltă parte, trebuie apreciate ca atare, pentru a exclude vina autorității statale în nerespectarea dreptului la un proces echitabil.

Curtea Europeană a Drepturilor Omului în practica sa constantă subliniază rolul pe care motivarea unei hotărâri îl are pentru respectarea art. 6 paragraf 1 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului și arată că dreptul la un proces echitabil nu poate fi considerat efectiv decât dacă susținerile părților sunt examinate de către instanță, aceasta având obligația de a proceda la un examen efectiv al mijloacelor, argumentelor și elementelor de a proba sau cel puțin de a le aprecia.

De altfel spus, 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 aceste condiții, Colegiul precizează că admiterea unei astfel de incongruențe ar duce la neîncrederea părților într-o justiție independentă față de fiecare dintre drepturile acestora.

De asemenea, Colegiul va reține ca fiind întemeiate și argumentele recurentului referitor la aprecierea arbitrară a probelor anexate la dosar de către instanța de apel și anume la indicarea faptului că reclamantul nu este îndreptățit să ceară o chirie pentru imobilele date în locațiune mai mare de 15000 lunar, dar totodată, stabilește că pârâtul a dat în sublocațiune imobilul cu 24 u.c. pentru un metru pătrat lunar.

Disponerea de către SRL „Soglas Invest” asupra celor 4 bunuri imobile situate în xxxxx, cu suprafața totală de 648,9 m² este confirmată prin tranzacțiile comerciale încheiate cu agenții economici, fapt ce nu a fost negat de către pârât.

Or, rezultând din clauzele contractului de locațiune din 09.07.2012 încheiat între SRL „Soglas Invest” și SA „Restaurant Dacia”, prețul pentru un metru pătrat reprezenta

echivalentul a 24 u.c. pentru un metru pătrat lunar. Prevederi similare se conțineau și în contractele de locațiune dintre SRL „Soglas Invest” și SRL „Gloria Atlant, cât și cel cu SRL „Troianis” la data de 03 iulie 2012. (vol. II, f.d. 208-220)

Sub aspectul dat, se va reține ca relevante argumentele recurentului precum că instanța de apel nu a analizat suficient probele anexate de dosar, ci doar a refuzat cercetarea multiaspectuală a materialelor cauzei, ceea ce atestă că sarcina legală de examinare nu a fost îndeplinită și respectată.

Or, instanța inferioară avea obligația rezultând din prevederile art. 373 alin.(2) Cod de procedură civilă, de a da un răspuns cert referitor la pertinența unui înscris sau altuia, în condițiile când este obligată să reflecte în hotărâre motivele, pertinența, admisibilitatea, veridicitatea probelor și toate probele în ansamblu, legătura lor reciprocă și suficientă 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.

Un alt aspect ce constituie temei de rejudecare a cauzei este concluzia pripită a instanței de apel în vederea admiterii cererii reconvenționale depusă de SRL „Elat-Rentservice” împotriva SRL „Expertiza Millenium” în partea încasării de la SRL „Expertiza Millenium” în beneficiul SRL „Elat-Rentservice” a sumei de 726085 lei cu titlu de îmbunătățiri esențiale asupra bunului închiriat, deoarece înscrisurile ce au stat la baza admiterii acțiunii reconvenționale sunt contradictorii.

Acesta concluzie rezultă din faptul că la dosar au fost anexate următoarele acte, și anume: certificatul cu privire la cheltuielile financiare suportate de către SRL „Elat-Rentservice” pentru reconstrucția bunurilor SRL „Expertiza Millenium” în sumă de 726085 lei și actul pentru efectuarea lucrărilor de reparație după incendiul imobilului în sumă de 636391,98 lei. (vol.I, f.d. 158, 159-161)

Colegiul menționează că din actele prezente nu se deduce care sunt cheltuielile efectuate pentru lucrările de restabilire a bunurilor imobile și care sunt cheltuielile de îmbunătățire esențială a acestora.

Suplimentar este de indicat că, în înscrisurile prezentate nu se conține perioada când aceste lucrări de reconstrucție ar fi fost efectuate, or clarificarea acestor aspecte este necesară pentru a stabili cuantumul cheltuielilor suportate de către SRL „Elat-Rentservice” în executarea lucrărilor efectuate și statutul acestor lucrări.

Mai mult ca atât, în cadrul ședinței de judecată intimații s-au expus asupra acestor îmbunătățiri ale imobilului în formă generală indicând doar că aceste lucrările ar fi avut loc în perioada anilor 2008-2011, fără însă, a prezenta în acest sens un act veridic și justificativ în vederea confirmării a suportării reale a cheltuielilor ce au fost solicitate în acțiunea reconvențională și susținute în cadrul ședinței de judecată.

Or, în conformitate cu art. 118 alin. (1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

În consecință, instanța de recurs conchide că, instanța de apel, fiind împuternicită cu examinarea cauzei în fond sub aspect devolutiv la judecarea apelului, nu a constatat și elucidat toate circumstanțele importante pentru soluționarea justă a cauzei și ca urmare, a pronunțat o soluție eronată.

Subsidiar, este de remarcat că din cumulul probelor prezentate de către participanții la proces și a circumstanțelor expuse supra nu se distinge o analiză efectuată de către instanța de apel asupra lacunelor depistate în actul de dispoziție contestat, în condițiile

când instanța avea obligația de a supune aprecierii prin prisma argumentelor și probelor prezentate de părți a constatării acțiunilor de fapt, dar nicidecum pe presupuneri.

În consecință, Colegiul, verificând conținutul deciziei contestate, în raport cu materialele dosarului, argumentele invocate în recurs, conchide că instanța de apel s-a referit în mod declarativ la normele dreptului material pe care le-a considerat aplicabile speței, argumentele părților pe care se întemeiază concluziile sale, fără să se expună asupra argumentelor reclamantului SRL „Expertiza Millenium” formulate în cadrul judecării cauzei.

Or, în sensul principiului procesului echitabil, garantat de art. 6 CEDO, motivarea hotărârilor este o garanție pentru părți că cererile lor au fost analizate cu atenție și oferă posibilitatea exercitării controlului judiciar. Analiza pe care judecătorul o face în legătură cu motivele de fapt și de drept care i-au format convingerea, în sensul unei anumite soluții trebuie să fie clară și simplă, precisă, concisă și fermă, să aibă putere de convingere. Nemoțivarea hotărârii sau o motivare necorespunzătoare vor atrage casarea ei.

În confirmarea ipotezei date, are relevanță și cauza *Suominen vs Finlanda*, în care s-a reținut că „... o funcție a unei decizii motivate este să demonstreze părților că ele au fost auzite. Mai mult ca atât, o hotărâre motivată oferă părții posibilitatea să o conteste, precum și posibilitatea de a revedea decizia de către instanța de recurs. Doar prin adoptarea unei decizii motivate poate avea loc un control public a administrării justiției”.

La rejudecarea pricinii, instanța de apel urmează să verifice aspectele menționate *supra*, să se expună asupra fiecărei pretenții din acțiune, prin prisma temeiniciei acestora, să creeze condiții obiective pentru realizarea și exercitarea drepturilor procedurale și în dependență de probele pertinente administrate, rejudecând cauza, să emită o hotărâre întemeiată și legală.

Având în vedere cele expuse, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că lacunele indicate supra, nu pot fi înlăturate la judecarea recursului, fapt pentru care recursul declarat de SRL „Expertiza Millenium”, prin intermediul avocatului Alexandru Iachimciuc, împotriva deciziei din 08 iunie 2017 a Curții de Apel Chișinău, urmează a fi admis, cu casarea deciziei contestate și trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău.

În conformitate cu prevederile art. 442, art. 444, art. 445 alin. (1) lit. c) Cod 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 SRL „Expertiza Millenium”, prin intermediul avocatului Alexandru Iachimciuc.

Se casează decizia din 08 iunie 2017 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Expertiza Millenium” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Elat-Rentservice” și Societății cu Răspundere Limitată „Soglas Invest” cu privire la încasarea datoriei și a prejudiciului moral, evacuarea din imobile și restabilirea integrității bunului și la cererea reconvențională depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Elat-Rentservice” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Expertiza Millenium” privind compensarea îmbunătățirilor bunului, cu trimiterea cauzei spre rejudecare în Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței,
Judecătorul

Judecători

Oleg Sternioală

Ala Cobaneanu

Iurie Bejenaru

Mariana Pitic

Nicolae Craiu