

prima instanță: G. Stratulat
instanța de apel: L. Bulgac, G. Dașchevici, S. Gîrbu

dosarul nr. 2rac-162/18

ÎNCHEIERE

25 aprilie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
Judecătorii

Ala Cobăneanu
Dumitru Mardari
Luiza Gafton

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de
Societatea cu Răspundere Limitată „Cafe Crocus”

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Societății cu Răspundere
Limitată „Cafe Crocus” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Leutis” cu
privire la declararea nulității actului juridic și repunerea părților în poziția inițială

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 14 decembrie 2017 prin care
a fost respins apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Cafe Crocus”
și menținută hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 14 decembrie 2016,
prin care a fost respinsă acțiunea ca neîntemeiată

constată:

La 1 iulie 2015, SRL „Cafe Crocus” a depus cerere de chemare în judecată
împotriva SRL „Leutis” cu privire la declararea nulității actului juridic și repunerea
părților în poziția inițială.

În motivarea acțiunii a invocat că la 1 decembrie 2013, între SRL „Cafe
Crocus” și SRL „Leutis” a fost încheiat contractul nr. 501 de locațiune a spațiului
comercial.

Menționează că potrivit pct. 1.1. din contractul menționat, suprafața
închiriată constituie 1060 m.p., perioada de locațiune este până la 1 august 2016,
iar plata pentru locațiune, potrivit pct. 3.1. din contract, constituie suma de 2800
euro lunar, a câte 2,64 euro pentru un metru pătrat.

Relevă că pe parcursul executării prevederilor contractuale, SRL „Cafe
Crocus” în calitate de locatar de bună-credință, a îndeplinit toate obligațiunile
asumate, însă pârâtul mereu a creat piedici în activitatea SRL „Cafe Crocus”,
manifestate prin netransmiterea în folosință a întregii suprafețe contractate,
deconectarea energiei electrice, blocarea ascensorului, interdicția de a intra și a
avea acces la încăperile închiriate atât a colaboratorilor întreprinderii, cât și a

clienților acesteia, scrisori cu amenințări de reziliere a contractului, sigilarea încăperilor etc., prejudiciind astfel activitatea societății.

Sușține că sub diferite presiuni, prin inducerea în eroare a administratorului SRL „Cafe Crocus” și în circumstanțele descrise anterior, întreprinderea a fost impusă să semneze, la 1 octombrie 2014, un acord adițional la contractul de locațiune nr. 501 din 1 decembrie 2013.

Declară că potrivit acordului adițional, a fost mărit costul chiriei de la 2800 euro la 5400 euro pentru 540 m. p. pentru încăperea închisă și 4160 euro pentru 520 m. p. pentru suprafața folosită ca terasă deschisă.

Având în vedere prevederile art. 230 alin. (1) Cod civil, consideră că acordul adițional menționat este lovit de nulitate, încheiat prin leziune, profitând de situația grea și împrejurările economice în care se află SRL „Cafe Crocus”, de pericolul pierderii investițiilor, imposibilitatea restituirii creditelor, situații care ar fi dus la insolvabilitatea întreprinderii.

Remarcă că nu există temeiuri de majorare a prețului chiriei, deoarece nu a crescut prețul la bunurile imobile, nu sunt circumstanțe economice sau de altă natură care ar reprezenta un motiv întemeiat pentru SRL „Leutis” de a propune și insista majorarea chiriei.

Cu referire la prevederile art. 887 Cod civil, menționează că în cazul dat nu există niciun temei juridic sau o altă circumstanță care ar face posibilă și necesară modificarea cuantumului chiriei.

Reieșind din prevederile art. 219 Cod civil, remarcă că pârâtul urmează să restituie, prin repunerea părților în poziția inițială, diferența plătită între suma nouă a plății chiriei de 5400 euro și suma inițială de 2800 euro, în total suma de 12600 euro, achitați în perioada de 1 octombrie 2014 – 1 mai 2015.

Sușține că un alt temei de nulitate a acordului adițional din 1 octombrie 2014 la contractul de locațiune din 1 decembrie 2013, reieșind din prevederile art. 227 Cod civil, constă în eroarea în care a fost indus administratorul SRL „Cafe Crocus” la semnarea acestuia.

Astfel, în scrisoarea nr. 40 a din 2 septembrie 2014, pârâtul a indicat anumite condiții de chirie, care însă nu s-au regăsit în acordul adițional, precum ar fi clauza potrivit căreia chiria pentru terasa cu suprafața de 520 m.p. se achită doar pentru perioada de 1 mai – 31 octombrie a fiecărui an.

Relatează că din cauza anumitor împrejurări care au făcut imposibilă adresarea în instanța de judecată și anularea acordului adițional menționat, fac posibilă repunerea acțiunii în termen în caz de încălcare a acestuia, deoarece a avut probleme familiare, cu sănătatea, aflându-se o perioadă îndelungată în concediu, neavând cine să acționeze din numele întreprinderii.

Își întemeiază pretențiile în baza dispozițiilor art. 219, 230, 233, 272, 279, 857, 887, 572 Cod civil, art. 33, 33/1, 86, 90, 166-182 CPC.

Solicită admiterea acțiunii, declararea nulității acordului adițional din 1 octombrie 2014 la contractul nr. 501 de locațiune a spațiului comercial din 1 decembrie 2013 încheiat între SRL „Cafe Crocus” și SRL „Leutis”, obligarea pârâtului să înceteze punerea impedimentelor și obstacolelor create la posesia,

folosirea și administrarea încăperii închiriate, restituirea sumei de 12600 euro, achitarea prejudiciului cauzat și a venitului ratat, precum și încasarea cheltuielilor de judecată în sumă de 10000 lei.

În cadrul ședinței de judecată din 14 decembrie 2016, SRL „Cafe Crocus” a înaintat cerere de concretizare a acțiunii, prin care a solicitat declararea nulității acordului adițional din 1 octombrie 2014 la contractul nr. 501 de locațiune a spațiului comercial din 1 decembrie 2013 încheiat între SRL „Cafe Crocus” și SRL „Leutis”, repunerea părților în poziție inițială prin restituirea sumei de 12600 euro și compensarea cheltuielilor de judecată în mărime de 10000 lei.

Prin hotărârea Judecătoreiei Centru, mun. Chișinău din 14 decembrie 2016 a fost respinsă acțiunea ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 14 decembrie 2017 a fost respins apelul declarat de SRL „Cafe Crocus” și menținută hotărârea primei instanțe.

La 5 februarie 2018, prin intermediul Oficiului Poștal, SRL „Cafe Crocus” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei recurate și a hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia recurată, considerând-o neîntemeiată, lipsită de suport juridic și emisă cu încălcarea normelor de drept material, aplicarea și interpretarea eronată a normelor de drept material și procesual, fără aprecierea corectă a tuturor împrejurărilor și circumstanțelor de fapt și de drept ale cauzei.

Invocând prevederile art. 432 CPC, menționează că instanța de apel a încălcat și aplicat eronat normele de drept material, deoarece nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată, a interpretat eronat legea.

Remarcă că instanța de judecată nu a aplicat prevederile art. 227 Cod civil și nu a constatat toate circumstanțele cauzei referitor la eroarea în care a fost indus administratorul SRL „Cafe Crocus” la semnarea acordului adițional.

Or, în scrisoarea nr. 40 a din 2 septembrie 2014, intimatul a indicat anumite condiții de chirie, care însă nu s-au regăsit în acordul adițional, precum ar fi clauza potrivit căreia chiria pentru terasa cu suprafața de 520 m.p. se achită doar pentru perioada de 1 mai – 31 octombrie a fiecărui an, circumstanță care nu a fost stabilită și analizată de instanța de judecată, care nici nu s-a expus asupra acestui moment invocat.

Evidențiază că instanța de judecată nu a aplicat prevederile art. 220 alin. (2) Cod civil și nu a luat în considerație faptul că acest acord prevede condiții inechitabile de colaborare care contravin ordinii publice și bunelor moravuri în business, măbind costul chiriei de aproape 4 ori de la 2800 euro la 9560 euro peste doar 10 luni după ce a investit în reparație.

Notează că instanța de judecată nu a aplicat la soluționarea cauzei prevederile art. 230 și 887 Cod civil.

La fel, nu au fost aplicate prevederile art. 219 Cod civil, instanța de judecată nu a anulat actul juridic contestat, ci a aplicat eronat legea și anume, fiind

menționat că nulitatea actelor juridice succesive nu are caracter retroactiv, nefiind indicată nici legea care prevede acest fapt.

Reiterează că nici instanța de fond, nici instanța de apel nu s-au expus asupra cerințelor de repunere în termen, încălcând astfel prevederile art. 238-241 CPC.

Totodată, instanța de judecată nu a aplicat acestui litigiu nici prevederile art. 725 Cod civil.

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

Astfel, se constată că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 5 februarie 2018, în termenul legal.

Examinând temeiurile recursului, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este inadmisibil din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) CPC, 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.

Alineatele (2) și (3) ale aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, iar alin. (4) stabilește că 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.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) CPC, 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) CPC.

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

Prin urmare, argumentele recursului nu indică la 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 doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează 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.

Aici, 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 SRL „Cafe Crocus”, asemenea aspecte nu se regăsesc.

Distinct de cele relatate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de SRL „Cafe Crocus” ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, art. 433 lit. a), art. 440 CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

dispune:

Recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Cafe Crocus” se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul

Ala Cobăneanu

Judecători

Dumitru Mardari

Luiza Gafton