

## DECIZIE

02 mai 2018

mun. Chișinău

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

În componență:

Președintele ședinței, judecătorul – Valeriu Doagă  
Judecătorii – Svetlana Filincova, Iuliana Oprea  
Galina Stratulat, Luiza Gafton

examinând recursurile declarate de lichidatorul societății cu răspundere limitată „Subil Grup”, în procedura falimentului simplificat, administratorul autorizat Dumitru Cucu, și Lilian Gîncu, succesorul în drepturi a Mariei Gîncu, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 24 octombrie 2017 și încheierii Curții de Apel Chișinău din 24 octombrie 2017, prin care a fost înlocuită reclamanta societatea cu răspundere limitată „Subil Grup”, în procedura falimentului simplificat, cu succesorul în drepturi Natalia Zabunova,

adoptată în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de societatea cu răspundere limitată „Subil Grup”, în procedura falimentului simplificat (succedată în drepturile procedurale de către Natalia Zabunova) împotriva Mariei Gîncu (succedată în drepturi procedurale de către Lilian Gîncu) cu privire la compensarea valorii îmbunătățirilor efectuate bunului imobil luat în locațiune,

### c o n s t a t ă

La 20 aprilie 2011, societatea cu răspundere limitată „Subil Grup” (denumirea prescurtată SRL „Subil Grup”) a depus cerere de chemare în judecată împotriva Mariei Gîncu cu privire la compensarea valorii îmbunătățirilor efectuate bunului imobil luat în locațiune.

În motivarea acțiunii a menționat că, la 10 mai 2007, a încheiat cu Maria Gîncu un contract de locațiune a încăperii nelocative, cu o suprafață de 163,4 m.p., a terasei cu suprafața de 200 m.p. și a încăperii auxiliare cu suprafața de 100 m.p., amplasate pe str. Miron Costin, 13/1, mun. Chișinău. Conform contractului, SRL „Subil Grup”, în calitate de locatar, preia bunul imobil pentru a-l folosi în calitate de restaurant, bar, cafenea sau club pe un termen de 10 ani, contra unei sume de 2 000 de euro lunar.

Afirmă reclamanta că, a efectuat lucrări de reparație capitală a interiorului încăperii luate în locațiune și a utilizat imobilul cu bunuri ce-i aparțin în valoare de 2 582 000 de lei. Totodată, pentru activitatea începută și având ca bază contractul de locațiune, a contractat credite de la BC „Moldova Agroindbank”, BC „Mobiasbancă – Groupe Societe Generale” SA, ÎM „Microinvest” SRL, Pro Credit Moldova. Iar,

pentru asigurarea rambursării creditelor a contat pe activitatea ce o va desfășura în baza contractului de locațiune încheiat cu Maria Gîncu.

SRL „Subil Grup” susține că, la 15 ianuarie 2010, Maria Gîncu a înaintat în instanța de judecată acțiune împotriva sa, prin care a solicitat încasarea datoriei și rezilierea contractului de locațiune din 10 mai 2007, cu evacuarea SRL „Subil Grup” din încăperile amplasate pe str. Miron Costin, 13/1, mun. Chișinău, iar prin hotărârea Judecătoriai Buiucani, mun. Chișinău, din 06 martie 2013, modificată prin decizia Curții de Apel Chișinău din 17 aprilie 2014, s-a admis acțiunea, s-a reziliat contractul de locațiune nr. 1 din 10 mai 2007, s-a dispus evacuarea SRL „Subil Grup” din încăperile nelocative situate str. Miron Costin, 13/1, mun. Chișinău, și s-a încasat din contul SRL „Subil Grup” suma de 82 700 de euro cu titlu de plată pentru locațiunea încăperilor și penalitatea în sumă de 7 443 de euro.

Reclamanta evocă faptul că în conformitate cu pct. 3.4.3 din contract, locatarul se obligă să repare și să îmbunătățească sediul luat în arendă. Această prevedere contractuală demonstrează starea deplorabilă și necesitatea efectuării lucrărilor de reparație și reconstrucție a încăperii închiriate la momentul semnării contractului de locațiune. Prin urmare, opinează că, în temeiul prevederilor art. 909 din Codul civil, este îndreptățită să solicite compensarea valorii îmbunătățirilor efectuate bunului imobil cu permisiunea locatorului.

SRL „Subil Grup” solicită a încasa din contul Mariei Gîncu în beneficiul său suma de 2 582 000 de lei pentru compensarea valorii îmbunătățirilor efectuate bunului imobil luat în locațiune.

Judecătoria Centru, mun. Chișinău, prin hotărârea din 22 mai 2014 (vol. II, f.d.131, 133-137) a admis parțial acțiunea și a încasat de la Maria Gîncu în beneficiul SRL „Subil Grup” suma de 1 270 000 de lei cu titlu de cheltuieli suportate pentru îmbunătățirea bunului.

A încasat de la Maria Gîncu în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 25 000 de lei.

A încasat din contul SRL „Subil Grup” în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 30 000 de lei.

În rest, a respins acțiunea ca neîntemeiată.

În consolidarea soluției adoptate, prima instanță a invocat dispozițiile art. 898 alin. (1) și art. 909 alin. (1) din Codul civil, precum și prevederile art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă.

Referitor la circumstanțele speței, prima instanță a reținut că, prin semnarea contractului de locațiune, cu clauza de la pct. 3.4.3. care prevede că locatarul SRL „Subil Grup” este în drept să efectueze reparația imobilului primit în locațiune și alte îmbunătățiri, locatorul și-a dat acordul la efectuarea reparației și îmbunătățirea imobilului. Astfel, nu poate fi acceptată afirmația locatorului precum să reparația capitală a bunului transmis în locațiune s-a efectuat fără acordul său.

La caz, prima instanță a notat că, valoarea bunului imobil litigios la momentul dării în locațiune constituia 1 000 000 de lei, conform pct. 1.4 al contractului, iar conform raportului de evaluare (vol. II, f.d. 73-100), la 16 ianuarie 2013, valoarea de piață a imobilului amplasat pe str. Miron Costin, 13/1, mun. Chișinău, constituie 2 270 000 de lei.

Prin urmare, prima instanță a ajuns la concluzia de a compensa SRL „Subil Grup” diferența dintre valoarea bunului imobil primit în locațiune la momentul transmiterii în locațiune (1 000 000 de lei) și valoarea acestuia la momentul rezilierii contractului de locațiune (2 270 000 de lei), ceea ce constituie 1 270 000 de lei.

Succesiv, a conchis respingerea acțiunii în partea ce excede suma de 1 270 000 de lei, deoarece reclamanta a probat că acele sume au fost suportate pentru efectuarea reparației imobilului litigios. Or, conform raportului de expertiză, nu toate pozițiile din facturile fiscale prezentate de reclamantă au fost folosite în îmbunătățirea imobilului din speță.

Subsecvent, având în vedere că la depunerea cererii de chemare în judecată reclamanta a fost scutită de la plata taxei de stat, prima instanță a opinat necesar de a încasa plata taxei de stat de la ambele părți proporțional acțiunii admise și respinse.

La 16 aprilie 2015, reprezentantul Nataliei Zabunova, avocatul Marian Babără a depus în instanța de apel cerere privind substituirea părții în proces, prin care a solicitat înlocuirea reclamantei SRL „Subil Grup” cu succesorul ei în drepturi Natalia Zabunova (vol. II, f.d. 234).

În motivarea cererii a indicat că, prin contractul de cesiune a creanțelor nr. 22-10/15 din 22 octombrie 2014, SRL „Subil Grup” a transmis Nataliei Zabunova dreptul de a cere în locul societății de la Maria Gîncu executarea obligației de achitare a sumei de 1 270 000 de lei.

Curtea de Apel Chișinău, prin încheierea din 12 noiembrie 2015 (vol. III, f.d.49-53), a înlocuit reclamanta SRL „Subil Grup”, în proces de insolvență cu succesorul său în drepturi Natalia Zabunova.

Curtea Supremă de Justiție, prin decizia din 20 ianuarie 2016 (vol. III, f.d. 65-67), a respins recursurile declarate de Maria Gîncu și lichidatorul SRL „Subil Grup” împotriva încheierii Curții de Apel Chișinău din 12 noiembrie 2015.

În consolidarea soluției sale, instanța de recurs a reținut că încheierea prin care a fost admisă succesiunea părții în proces, nu poate fi contestată în ordine de recurs separat.

Curtea de Apel Chișinău, prin decizia din 14 aprilie 2016 (vol. III, f.d. 100, 101-107), a respins apelul declarat de Maria Gîncu și a menținut hotărârea Judecătorei Centru, mun. Chișinău din 22 mai 2014.

Curtea Supremă de Justiție, prin decizia din 07 decembrie 2016 (vol. III, f.d.179-186), a admis recursurile declarate de Maria Gîncu și lichidatorul SRL „Subil Grup”, în procedura falimentului simplificat, Cucu Dumitru și a casat integral încheierea Curții de Apel Chișinău din 12 noiembrie 2015 și decizia Curții de Apel Chișinău din 14 aprilie 2016, cu restituirea cauzei spre rejudecare în Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Întru fortificarea soluției sale, instanța de recurs a reținut că, prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 02 martie 2015 s-a inițiat procedura falimentului simplificat față de SRL „Subil Grup”, cu dizolvarea acesteia, iar lichidator fiind desemnat administratorul autorizat Dumitru Cucu.

La fel, s-a constatat că chestiunea cu privire la succesiunea în drepturile procedurale, prin substituirea reclamantei SRL „Subil Grup” cu succesorul în drepturi Natalia Zabunova, a fost examinată în lipsa lichidatorului SRL „Subil Grup”,

administratorului autorizat Dumitru Cucu. Mai mult decât atât, instanța de apel nu a solicitat lichidatorului SRL „Subil Grup” opinia cu privire la înlocuirea în proces a SRL „Subil Grup” cu succesorul în drepturi Natalia Zabunova.

Prin urmare, instanța de recurs a concluzionat că, la examinarea acestei chestiuni, instanța de apel s-a bazat doar pe circumstanțele invocate și prezentate de către reprezentantul Nataliei Zabunova, avocatul Marian Babără. Astfel, lipsind lichidatorul SRL „Subil Grup”, administratorul autorizat Dumitru Cucu de posibilitatea de a-și formula, argumenta și dovedi poziția în proces, precum și de a alege modalitățile și mijloacele susținerii acesteia. Or, din conținutul cererii de recurs rezultă că lichidatorul SRL „Subil Grup” nu este de acord cu substituirea în proces a SRL „Subil Grup” cu succesorul în drepturi Natalia Zabunova, invocând temeuri de nulitate a contractului de cesiune a creanței. La fel, instanța de apel nu a solicitat lichidatorului prezentarea informației cu privire la reflectarea acestui contract în contabilitatea SRL „Subil Grup”.

Rejudecând cauza, Curtea de Apel Chișinău, prin încheierea din 24 octombrie 2017 (vol. III, f.d. 228-230), a admis cererea depusă de Natalia Zabunova privind substituirea părții în proces cu succesorul său în drepturi; și a înlocuit reclamantul SRL „Subil Grup” cu succesorul său în drepturi Natalia Zabunova.

Curtea de Apel Chișinău, prin decizia din 24 octombrie 2017 (vol. III, f.d. 231, 232-237), a respins apelul declarat de Maria Gîncu și a menținut fără modificări hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 22 mai 2014.

La 02 noiembrie 2017, lichidatorul SRL „Subil Grup”, în procedura falimentului simplificat, administratorul autorizat Dumitru Cucu a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 24 octombrie 2017 și încheierii Curții de Apel Chișinău din 24 octombrie 2017 prin care s-a înlocuit reclamantul SRL „Subil Grup” cu succesorul său în drepturi Natalia Zabunova. Prin recursul declarat solicită admiterea acestuia, casarea integrală a încheierii recurate și anularea parțială a deciziei instanței de apel în partea respingerii apelului și în partea admiterii succesiunii în drepturile procesuale, cu emiterea în această parte a unei noi hotărâri prin care să fie respinsă succesiunea în drepturile procesuale (vol. IV, f.d. 1-3).

În motivarea recursului invocă faptul că, rejudecând cauza, instanța de apel nu s-a conformat deciziei Curții Supreme de Justiție din 07 decembrie 2016. Astfel, instanța inferioară nu a solicitat lichidatorului informații din contabilitatea SRL „Subil Grup” referitor la contractul de cesiune a creanței din 22 octombrie 2014.

Succesiv, menționează că instanța de apel nu a ținut cont de faptul că, în sensul art. 55 din Codul de procedură civilă, doar participanții la proces pot valorifica dreptul de a înainta cereri și demersuri. Prin urmare, în speță, admiterea succesiunii în drepturi este ilegală, deoarece cererea a fost depusă de către o persoană care nu este participant la proces. În acest sens, opinează că, doar lichidatorul SRL „Subil Grup” era în drept să depună o astfel de cerere.

La 11 decembrie 2017, succesorul legal al Mariei Gîncu, Lilian Gîncu a depus cerere de recurs nemotivată împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 24 octombrie 2017, prin care solicită admiterea recursului, casarea integrală a deciziei recurate și a hotărârii Judecătoriei Centru, mun. Chișinău, din 22 mai 2014, cu pronunțarea unei noi hotărâri (vol. IV, f.d. 18-19).

În motivarea recursului invocă faptul că, instanțele inferioare nu au elucidat toate circumstanțele care au importanță pentru judecarea cauzei, nu au cercetat multiaspectual probele și au aplicat eronat normele de drept material și procedural, circumstanță care a dus la examinarea neobiectivă a cauzei.

La fel, odată cu depunerea cererii de recurs, Lilian Gîncu a depus cerere prin care solicită înlocuirea Mariei Gîncu cu succesorul său în drepturi Lilian Gîncu (vol.IV, f.d. 25). În motivarea cererii, menționează că, Maria Gîncu, pârâtă în speță, a decedat la 28 august 2017, iar pentru neadmiterea încălcărilor procesuale consideră oportun de a fi înlocuită Maria Gîncu cu succesorul său în drepturi – fiul Lilian Gîncu.

În acest sens, relevă că a acceptat în termeni prevăzuți de legislație averea succesorală rămasă după decesul mamei sale, astfel încât a intrat în drepturi depline, fapt ce se adeverește prin certificatul de moștenitor legal.

La 11 decembrie 2017, succesorul legal al Mariei Gîncu, Lilian Gîncu a depus cerere de recurs motivată împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 24 octombrie 2017, prin care solicită admiterea recursului, casarea integrală a deciziei recurate și a hotărârii Judecătoriei Centru, mun. Chișinău, din 22 mai 2014, cu pronunțarea unei noi hotărâri (vol. IV, f.d. 26-31).

În motivarea recursului indică faptul că, instanțele inferioare au interpretat eronat clauzele contractuale stipulate la pct. 3.4.3 ale contractului de locațiune, conform cărora locatarul se obligă să repare și să îmbunătățească sediul luat în arendă, ceea ce demonstrează faptul că la momentul încheierii contractului de locațiune, încăperea era într-o stare deplorabilă și era necesară efectuarea lucrărilor de reparație și reconstrucție a acesteia.

Or, locatarul niciodată nu s-a adresat locatorului cu cerere prin care să solicite efectuarea reparației bunului imobil transmis în locațiune. Mai mult decât atât, locatorul Maria Gîncu nu și-a dat acordul la efectuarea lucrărilor de reparație a bunului transmis în locațiune, toate lucrările de reparație fiind efectuate din propria inițiativă a locatarului SRL „Subil Grup”, pentru a avea posibilitatea de a-și desfășura activitatea.

Mai mult decât atât, opinează că, contractul de locațiune nu conține clauze prin care locatorul și-ar asuma obligația de a restitui mijloacele bănești investite de către locatar în efectuarea reparației bunului imobil transmis în locațiune.

Astfel, vădește că, prin admiterea acțiunii, instanțele inferioare au încălcat normele de drept material prevăzute de Codul civil.

Subsecvent, menționează că, instanța de apel nu a înștiințat-o în mod legal pe Maria Gîncu despre data, ora și locul examinării cauzei în ordine de apel, fapt ce constituie o gravă încălcare a normelor procesuale, deoarece aceasta a fost lipsită de dreptul de a-și susține poziția și dezacordul față de hotărârea atacată.

La 19 februarie 2018, lichidatorul SRL „Subil Grup”, în procedura falimentului simplificat, administratorul autorizat Dumitru Cucu a depus cerere de recurs suplimentară împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 24 octombrie 2017 și încheierii Curții de Apel Chișinău din 24 octombrie 2017 prin care s-a înlocuit reclamantul SRL „Subil Grup” cu succesorul său în drepturi Natalia Zabunova. Prin cererea de recurs suplimentară solicită admiterea acesteia, casarea integrală a

încheierii recurate, cu emiterea unei noi hotărâri prin care să fie respinsă succesiunea în drepturile procesuale a Nataliei Zabunova în locul SRL „Subil Grup”; și casarea integrală a deciziei instanței de apel, cu trimiterea cauzei spre rejudecare (vol. IV, f.d.44-46).

În motivarea recursului, invocă suplimentar că, prin contractul de cesiune a creanțelor nr. 22-10/15 din 22 octombrie 2014, SRL „Subil Grup” a cesionat Nataliei Zabunova o creanță în sumă de 1 270 000 de lei opozabilă față de Maria Gîncu, fără a se indica sursa de proveniență a respectivei creanțe.

La caz, menționează că, SRL „Subil Grup” nu are careva datorii față de Natalia Zabunova, pentru a fi justificată cesiunea acestei creanțe.

Mai mult decât atât, afirmă că, chestiunea cu privire la succesiunea în drepturile procedurale urma a fi examinată până la pronunțarea asupra fondului apelului. Însă, rejudecând cauza, instanța de apel nu a pus în discuție această chestiune și nu a solicitat opinia lichidatorului referitor la succesiunea în drepturile procedurale.

La 12 martie 2018, lichidatorul SRL „Subil Grup”, în procedura falimentului simplificat, administratorul autorizat Dumitru Cucu a depus cerere privind nulitatea absolută a contractului de cesiune a creanței nr. 22-10/15 din 22 octombrie 2014, prin care a solicitat admiterea cererii și constatarea fie din oficiu fie la cererea lichidatorului a nulității absolute a contractului de cesiune a creanței nr. 22-10/15 din 22 octombrie 2014 (vol. IV, f.d. 52-54).

În motivarea cererii menționează că, instanța de judecată poate interveni în cazul nulității absolute doar pentru a aplica efectele nulității absolute dacă părțile nu vor face acest lucru benevol. Astfel, având în vedere că nici una din părți nu a contestat temeiurile de nulitate absolută a actului juridic, în speță nu este necesară existența unei hotărâri judecătorești pentru constatarea nulității actului juridic.

La caz, invocă faptul că contractul de cesiune a creanței nr. 22-10/15 din 22 octombrie 2014 este un contract nul, deoarece încheierea acestuia contravine normelor imperative. Or, creanța cesionată de către SRL „Subil Grup” nu poate fi considerată ca transmisibilă și sesizabilă, deoarece este litigioasă și nu există o hotărâre judecătorească irevocabilă în baza căreia să fie catalogată ca transmisibilă și sesizabilă.

Lichidatorul afirmă că debitorul SRL „Subil Grup” nu a prezentat registru contabil al contractelor, pentru a putea verifica existența contractului de cesiune a creanței nr. 22-10/15 din 22 octombrie 2014. Prin urmare, opinează că acest contract nu există și este fictiv, cu scopul de a exclude sumele bănești din masa debitoare a SRL „Subil Grup”.

Curtea Supremă de Justiție, prin încheierea din 28 martie 2018 (vol. IV, f.d. 57-59), a înlocuit-o pe Maria Gîncu, care a decedat la 28 august 2017, cu succesorul ei în drepturi – Lilian Gîncu.

Curtea Supremă de Justiție, prin încheierea din 28 martie 2018 (vol. IV, f.d. 60), a considerat admisibile recursurile declarate de lichidatorul SRL „Subil Grup”, în procedura falimentului simplificat, administratorul autorizat Dumitru Cucu, și Lilian Gîncu, succesorul în drepturi a Mariei Gîncu, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 24 octombrie 2017 și încheierii Curții de Apel Chișinău din 24

octombrie 2017, prin care a fost înlocuită reclamanta SRL „Subil Grup”, în procedura falimentului simplificat, cu succesorul în drepturi Natalia Zabunova.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul declarat de lichidatorul SRL „Subil Grup”, în procedura falimentului simplificat, administratorul autorizat Dumitru Cucu urmează a fi respins, cu menținerea încheierii Curții de Apel Chișinău din 24 octombrie 2017. Totodată, recursul declarat de Lilian Gîncu, succesorul în drepturi a Mariei Gîncu, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 24 octombrie 2017 urmează a fi admis, casată decizia Curții de Apel Chișinău din 24 octombrie 2017 și hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău 22 mai 2014, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii, din motivele relevate infra.

Conform art. 442 alin. (1) din 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.

Articolul 444 din Codul de procedură civilă prescrie că, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.

Materialele cauzei atestă că, la 10 mai 2007, între Maria Gîncu, în calitate de locator, și SRL „Subil Grup”, în calitate de locatar a fost încheiat contractul de locațiune nr. 1, obiect al căreia a fost încăperea nelocativă cu suprafața de 163,4 m.p., terasa cu suprafața de 200 m.p. și încăperea auxiliară cu suprafața de 100 m.p., amplasate pe str. Miron Costin, 13/1, mun. Chișinău (vol. I, f.d. 150-152).

Judecătoria Buiucani, mun. Chișinău, prin hotărârea din 10 mai 2010 (vol. I, f.d.111-113 recto-verso), menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 02 noiembrie 2011 (vol. I, f.d. 115-116 recto-verso) a admis acțiunea Mariei Gîncu; a reziliat contractul de locațiune încheiat la 10 mai 2007 între Maria Gîncu și SRL „Subil Grup”; a evacuat SRL „Subil Grup” din încăperile nelocative situate pe str. Miron Costin, 13/1, mun. Chișinău; a încasat din contul SRL „Subil Grup” în beneficiul Mariei Gîncu suma de 21 221,50 de euro și 8 912 lei; și a încasat de la SRL „Subil Grup” taxa de stat în sumă de 10 207,94 de lei.

Curtea Supremă de Justiție, prin decizia din 04 aprilie 2012, a admis recursul declarat de SRL „Subil Grup” și a casat integral decizia Curții de Apel Chișinău din 02 noiembrie 2011 și hotărârea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău, din 10 mai 2010, restituind cauza spre rejudecare la Judecătoria Buiucani, mun. Chișinău, în alt complet de judecată.

Judecătoria Buiucani, mun. Chișinău, prin hotărârea din 06 martie 2013 (vol. I, f.d.219-222 recto-verso), a admis acțiunea Mariei Gîncu; a reziliat contractul de locațiune nr. 1 încheiat la 10 mai 2007 între Maria Gîncu și SRL „Subil Grup”; a evacuat SRL „Subil Grup” din încăperile nelocative situate pe str. Miron Costin, 13/1, mun. Chișinău; a încasat din contul SRL „Subil Grup” în beneficiul Mariei Gîncu suma de 82 700 de euro cu titlu de plată pentru locațiunea încăperilor, suma de

26 618,95 de euro cu titlu de penalitate și suma de 150 de lei cu titlu de compensare a cheltuielilor de judecată; și a încasat din contul SRL „Subil Grup” în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 24 950 de lei.

Curtea de Apel Chișinău, prin decizia din 17 aprilie 2014, a admis apelul declarat de SRL „Subil Grup” și a modificat hotărârea Judecătorei Buiucani, mun.Chișinău din 06 martie 2013 în partea încasării penalității și taxei de stat, micșorând suma încasată cu titlu de penalitate de la 26 618,95 de euro la 7 443 de euro și taxa de stat încasată din contul SRL „Subil Grup” în beneficiul statului de la 24 950 de lei la 18 713 lei. În rest, a menținut hotărârea Judecătorei Buiucani, mun.Chișinău din 06 martie 2013.

Curtea Supremă de Justiție, prin încheierea din 03 septembrie 2014, a considerat inadmisibil recursul declarat de către SRL „Subil Grup” împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 17 aprilie 2014.

La 20 aprilie 2011, SRL „Subil Grup” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Mariei Gîncu, solicitând încasarea din contul acesteia a sumei de 2 582 000 de lei cu titlu de compensare a valorii îmbunătățirilor efectuate bunului imobil primit în locațiune.

Judecătoria Centru, mun. Chișinău, prin hotărârea din 22 mai 2014 (vol. II, f.d.131, 133-137), menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 24 octombrie 2017 (vol. III, f.d. 231, 232-237), a încasat de la Maria Gîncu în beneficiul SRL „Subil Grup” suma de 1 270 000 de lei cu titlu de cheltuieli suportate pentru îmbunătățirea bunului; a încasat de la Maria Gîncu în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 25 000 de lei; și a încasat din contul SRL „Subil Grup” în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 30 000 de lei.

Curtea de Apel Chișinău, prin decizia din 24 octombrie 2017 (vol. III, f.d. 231, 232-237), a respins apelul declarat de Maria Gîncu și a menținut fără modificări hotărârea Judecătorei Centru, mun. Chișinău din 22 mai 2014.

Verificând legalitatea deciziei Curții de Apel Chișinău din 24 octombrie 2017 și hotărârii Judecătorei Centru, mun. Chișinău din 22 mai 2014, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție desprinde că din conținutul acestora nu se certifică în mod clar substanța hotărârii judecătorești, deoarece la adoptarea hotărârii prima instanță și instanța de apel nu au elucidat multiaspectual circumstanțele speței și au interpretat în mod eronat normele materiale ce guvernează raportul litigios, iar ca rezultat au interpretat în mod eronat legea.

Analizând memoriul deciziei Curții de Apel Chișinău din 24 octombrie 2017 și hotărârii Judecătorei Centru, mun. Chișinău din 22 mai 2014, Colegiul constată că, în esență, motivul care a format poziția primei instanțe și instanței de apel de a admite parțial acțiunea este faptul că prin pct. 3.4.3. din contractul de locațiune nr. 1 din 10 mai 2007, locatorul Maria Gîncu și-a dat acordul la efectuarea reparației și îmbunătățirea imobilului transmis în locațiune SRL „Subil Grup”.

În debut, instanța de recurs învederează că, deși instanțele de fond corect au stabilit obiectul acțiunii civile dedusă judecătii, care constă în compensarea valorii îmbunătățirilor aduse de către locatar bunului imobil primit în locațiune, însă au interpretat în mod eronat circumstanțele speței și norma legală ce o guvernează.

Astfel, conform art. 909 din Codul civil, la expirarea termenului sau la rezilierea contractului de locațiune, locatarul are dreptul să separe îmbunătățirile, efectuate cu permisiunea locatorului, care pot fi separate fără a se deteriora bunul ori să ceară compensarea valorii lor de către locator dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Locatarul are dreptul să separe îmbunătățirile efectuate fără permisiunea locatorului dacă pot fi separate fără a se deteriora bunul și dacă locatorul refuză să compenseze valoarea lor. În cazul în care îmbunătățirile efectuate fără permisiunea locatorului nu pot fi separate fără a se deteriora bunul, ele devin proprietate a locatorului. La cererea locatorului, construcțiile neautorizate de el urmează a fi demolate de către locatar sau pe contul lui.

Colegiul notează că sensul autentic al normei legale precitate instituie două categorii de îmbunătățiri: 1) efectuate cu permisiunea locatorului; și 2) fără permisiunea acestuia. Iar, aceste două categorii, la rândul său pot fi separate în două tipuri: îmbunătățiri care pot fi separate fără a se deteriora bunul și care nu pot fi separate fără ca bunul să nu fie deteriorat.

Astfel, se deduce că la judecarea disensiunilor iscate între locatar și locator cu privire la compensarea valorii îmbunătățirilor, urmează a fi identificate două circumstanțe esențiale: 1) dacă îmbunătățirile au fost efectuate cu permisiunea locatorului sau nu; și 2) dacă în cazul efectuării acestora fără consimțământul locatorului; 2) dacă îmbunătățirile pot fi separate fără a se deteriora bunul sau nu.

La caz, este indubitabil că presupusele îmbunătățiri efectuate de către SRL „Subil Grup” a încăperilor nelocative situate pe str. Miron Costin, 13/1, mun. Chișinău nu pot fi separate fără a se deteriora bunul. Prin urmare acestea ar putea fi compensate de locator doar prin achitarea contravalorii.

Însă, *per a contrario* nu poate fi reținută concluzia primei instanțe și instanței de apel precum că, prin clauza prevăzută la pct. 3.4.3 din contractul de locațiune nr.1 din 10 mai 2007, locatorul Maria Gîncu și-a dat acordul la efectuarea reparației și îmbunătățirea imobilului transmis în locațiune SRL „Subil Grup”. Or, conform pct.3.4.3 din contractul de locațiune nr.1 din 10 mai 2007, locatarul este în drept de a efectua lucrări de reparație a încăperii primite în locațiune.

La capitolul dat, Colegiul opinează că această clauză contractuală este una ambiguă și nu impune obligația locatorului de a compensa locatarului valoarea îmbunătățirilor aduse încăperii transmis în locațiune, deoarece noțiunea de „efectuare a lucrărilor de reparație” are o înțelegere vastă. Astfel, pentru a se putea bucura de protecția art. 909 alin. (1) din Codul civil, SRL „Subil Grup” trebuia să prezinte Mariei Gîncu schița de proiect și devizul de cheltuieli a viitoarelor lucrări de reparație și/sau de reconstrucție a încăperilor nelocative situate pe str. Miron Costin, 13/1, mun. Chișinău, și respectiv să coordoneze și să solicite în scris acordul locatorului la efectuarea acestor lucrări.

Remarcabil este că, deși prin contractul de locațiune nr. 1 din 10 mai 2007, Maria Gîncu a transmis SRL „Subil Grup” pe un termen de 10 ani dreptul de posesie și folosință a încăperilor nelocative situate pe str. Miron Costin, 13/1, mun. Chișinău, totuși aceasta era îndatorată să întrebuinteze lucrul închiriat ca un bun proprietar, iar orice intervenție asupra bunului primit în locațiune trebuia să o coordoneze cu proprietarul și să dobândească acordul acestuia.

În condițiile speței, este indubitabil că, SRL „Subil Grup” nu a demonstrat faptul că presupusele îmbunătățiri a încăperilor nelocative situate pe str. Miron Costin, 13/1, mun. Chișinău, au fost necesare și utile. Or, din însăși cererea de chemare în judecată rezultă că acestea au fost făcute în scop de lux, de a aduce imobilul în starea necesară intimității pentru a-și putea desfășura activitatea economică.

În această ordine de idei, instanța de recurs consideră că, sumele pretinse de SRL „Subil Grup” în esență constituie *cheltuieli voluptuarii*, adică investiții posesorului unui lucru pentru a-și satisface plăcerea lui personală, însă care nu au fost nici necesare, nici utile și care nu măresc valoarea lucrului.

În acest sens, Colegiul notează că intimata nu a demonstrat faptul că investițiile sale în încăperea nelocativă din str. Miron Costin, 13/1, mun. Chișinău, au ameliorat starea materială a acesteia sau că a creat un spor de valoare a lucrului, prin amenajarea spațiului comercial, mărindu-i atractivitatea față de clientelă prin gradul de civilizație oferit în derularea activității comerciale.

Însă, proprietarul nu poate fi obligat să restituie cheltuielile de îmbunătățire a bunului transmis în locațiune, indiferent dacă posesorul care le-a efectuat a fost de bună-credință sau de rea-credință, dacă locatarul a adus aceste îmbunătățiri fără acordul prealabil al proprietarului. În asemenea condiții, proprietarul are dreptul de a păstra lucrările adăugate și autonome efectuate asupra bunului pe durata locațiunii, dacă acestea nu pot fi separate fără deteriorarea bunului, și în virtutea legii devin proprietatea sa.

Dealtfel, corelând circumstanțele relevate, instanța de recurs vedește că, prin crearea unei datorii rezultată din achitarea contravalorii îmbunătățirilor aduse imobilului închiriat, SRL „Subil Grup”, succedată în drepturi de către Natalia Zabunova, ar urmări scopul instituirii dreptului de retenție, fapt ce i-ar permite reținerea încăperilor nelocative situate pe str. Miron Costin, 13/1, mun. Chișinău, în stăpânirea sa și refuzarea restituirii acestora până când debitorul său, creditor al bunului – Maria Gîncu, succedată în drepturi de Lilian Gîncu, va plăti datoria ce s-a născut în sarcina sa în legătură cu prezentul litigiu.

În corolar, raportând circumstanțele faptice ale speței normelor legale ce guvernează raportul litigant, Colegiul conchide netemeinicia acțiunii înaintate de SRL „Subil Grup”, succedată în drepturi de către Natalia Zabunova, împotriva Mariei Gîncu, succedată în drepturi de Lilian Gîncu cu privire la compensarea valorii îmbunătățirilor efectuate bunului imobil luat în locațiune. Or, reclamanta nu a demonstrat faptul că a primit acord prealabil al locatorului/propietarului încăperilor nelocative închiriate – Maria Gîncu pentru a efectua lucrările de reparație a acestora în volumul în care solicită a fi compensată.

Cu titlu de consecință, ținând cont de memoriul expus supra, Colegiul consideră necesar de a casa integral atât decizia Curții de Apel Chișinău din 24 octombrie 2017, cât și hotărârea Judecătoriai Chișinău (sediul Centru) din 17 martie 2017, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere integrală a acțiunii.

*Accesorium sequitur principale* instanța de recurs apreciază ca fiind neîntemeiat recursul declarat de lichidatorul SRL „Subil Grup”, în procedura falimentului simplificat, administratorul autorizat Dumitru Cucu împotriva încheierii Curții de Apel Chișinău din 24 octombrie 2017, prin care a fost înlocuită reclamanta SRL

„Subil Grup”, în procedura falimentului simplificat, cu succesorul în drepturi Natalia Zabunova și a deciziei Curții de Apel Chișinău din 24 octombrie 2017.

La caz, instanța de recurs notează că, deși lichidatorul Dumitru Cucu indică faptul că recursul declarat este îndreptat atât împotriva încheierii Curții de Apel Chișinău din 24 octombrie 2017, cât și împotriva Curții de Apel Chișinău din 24 octombrie 2017, totuși acesta este valorificat doar împotriva încheierii Curții de Apel Chișinău din 24 octombrie 2017. Or, acesta solicită instanței de recurs acesta casarea integrală a încheierii recurate și anularea parțială a deciziei instanței de apel în partea respingerii apelului și în partea admiterii succesiunii în drepturile procesuale (vol. IV, f.d. 1-3).

La capitolul dat Colegiul evocă că, chestiunea succesiunii în drepturile procedurale ale SRL „Subil Grup” cu Natalia Zabunova a fost soluționată prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 24 octombrie 2017, nu și prin decizia Curții de Apel Chișinău din 24 octombrie 2017.

Respectiv, lichidatorul SRL „Subil Grup”, în procedura falimentului simplificat, administratorul autorizat Dumitru Cucu nu a invocat temeuri de nelegalitate a deciziei Curții de Apel Chișinău din 24 octombrie 2017.

Or, conform art. 70 alin. (1) din Codul de procedură civilă, în cazul ieșirii uneia dintre părți din raportul juridic litigios sau din raportul stabilit prin hotărâre judecătorească (deces, reorganizare, cesiune de creanță, transfer de datorie și alte cazuri de subrogare), instanța permite înlocuirea părții cu succesorul ei în drepturi. Succesiunea în drepturi este posibilă în orice fază a procesului.

În sensul normei legale precitate, la examinarea chestiunii cu privire la succesiunea în drepturile procedurale, instanța de judecată verifică dacă există temeiul înlocuirii părții cu succesorul ei în drepturi, în condițiile speței contractul de cesiune a creanțelor, nu și legalitatea încheierii acestui contract.

Astfel, verificarea existenței sau lipsei datoriilor între cedentul SRL „Subil Grup” și cesionarul Natalia Zabunova este în afara obiectului prezentei acțiuni civile și nu prezintă interes la examinarea chestiunii cu privire la succesiunea în drepturile procedurale, deoarece raporturile juridice între SRL „Subil Grup” și cesionarul Natalia Zabunova ar putea constitui obiectul altei cauze civile care nu are legătură de conexitate cu prezentul litigiu.

Nu pot fi acceptate argumentele invocate întru susținerea constatării nulității absolute a contractului de cesiune a creanței nr. 22-10/15 din 22 octombrie 2014. În acest sens, instanța de recurs reiterează faptul că obiectul prezentei acțiuni civile constă în încasarea sumei de la Maria Gîncu în urma raporturilor născute în baza contractului de locațiune a încăperii nelocative amplasate pe str.Miron Costin, 13/1, mun. Chișinău, încheiat la 10 mai 2007 între Maria Gîncu și SRL „Subil Grup”.

Astfel, se deduce că constatarea nulității absolute a contractului de cesiune a creanței nr. 22-10/15 din 22 octombrie 2014, prin care SRL „Subil Grup” a transmis Nataliei Zabunova dreptul de a cere de la Maria Gîncu executarea obligației de achitare a sumei de 1 270 000 de lei, este distinct obiectului prezentei acțiuni.

Dealtfel, prin prisma art. 5 alin. (5) lit. g) din Legea nr. 149 din 29 iunie 2012 insolabilității, judecarea acțiunilor introduse de lichidator privind nulitatea actelor juridice încheiate de către debitor anterior intentării procesului intră în principalele

competente ale instanței de insolvență. Respectiv, în speță, constatarea nulității absolute a contractului de cesiune a creanței nr. 22-10/15 din 22 octombrie 2014, este distinctă atribuțiilor instanței de drept comun, astfel încât lichidatorul fiind în drept să depună în instanța de insolvență cerere în temeiul art.104 din Legea insolvenței.

Subsecvent, Colegiul consideră că nu pot fi acceptate nici argumentele lichidatorului cu privire la faptul că instanța de apel nu a pus în discuție chestiunea cu privire la succesiunea în drepturile procedurale și nu a solicitat opinia lichidatorului referitor la aceasta.

Or, din conținutul materialelor cauzei se atestă că lichidatorul SRL „Subil Grup”, în procedura falimentului simplificat, administratorul autorizat Dumitru Cucu a depus două referințe asupra apelului declarat de Maria Gîncu și în partea succesiunii în drepturi (vol. III, f.d. 202-203, 218-219). Astfel, prin aceste referințe, lichidatorul și-a expus poziția referitor la chestiunea cu privire la succesiunea în drepturi. Mai mult decât atât, acesta a solicitat *inter alia* instanței de apel judecarea apelului în lipsa sa.

Totodată, din conținutul procesului-verbal al ședinței de judecată din 24 octombrie 2017 în ordine de apel (vol. III, f.d. 226-227), se constată că lichidatorul SRL „Subil Grup” a fost prezent la această ședință de judecată și a participat la toate fazele procesuale desfășurate la această ședință de judecată: a dat explicații și a luat cuvânt în susțineri orale.

Succesiv, instanța de recurs nu poate accepta nici alegațiile lichidatorului, precum că în sensul art. 55 din Codul de procedură civilă, cererea de admitere a succesiunii în drepturi era în drept să o depună doar lichidatorul SRL „Subil Grup”. Or, în sensul art. 70 alin. (1) din Codul de procedură civilă, Natalia Zabunova este subiect al raportului juridic litigios, calitate care a dobândit-o prin contractul de cesiune a creanței nr. 22-10/15 din 22 octombrie 2014. Astfel, aceasta este în drept să facă uz de dreptul procedural de a depune cerere în temeiul art. 70 din Codul de procedură civilă, pentru a fi substituită cu SRL „Subil Grup” în drepturile procedurale, întru apărarea în continuare a intereselor sale dobândite în cadrul prezentei cauze civile.

Cu titlu de consecință, ținând cont de memoriul expus supra, Colegiul consideră necesar de a casa integral decizia Curții de Apel Chișinău din 24 octombrie 2017 și hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 22 mai 2014, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere integrală a acțiunii. Totodată, Colegiul opinează necesitatea menținerii încheierii Curții de Apel Chișinău din 24 octombrie 2017, prin care a fost înlocuită reclamanta SRL „Subil Grup”, în procedura falimentului simplificat, cu succesorul în drepturi Natalia Zabunova.

Din considerentele menționate supra și având în vedere că instanța de apel și prima instanță au emis hotărâri neîntemeiate, dictate de concluzii nemotivate, neelucidarea tuturor circumstanțelor pertinente speței și interpretare eronată a cadrului legal pertinent speței, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia necesității respingerii recursului declarat de lichidatorul SRL „Subil Grup”, în procedura falimentului simplificat, administratorul autorizat Dumitru Cucu și menținerii

încheierii Curții de Apel Chișinău din 24 octombrie 2017. Totodată, Colegiul conchide necesitatea admiterii recursului declarat de Lilian Gîncu, succesorul în drepturi a Mariei Gîncu și a casa decizia Curții de Apel Chișinău din 24 octombrie 2017 și hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău, din 22 mai 2014 și pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b), art. 445 alin. (2) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, –

d e c i d e :

A respinge recursul declarat de lichidatorul societății cu răspundere limitată „Subil Grup”, în procedura falimentului simplificat, administratorul autorizat Dumitru Cucu împotriva încheierii Curții de Apel Chișinău din 24 octombrie 2017 și deciziei Curții de Apel Chișinău din 24 octombrie 2017.

A menține încheierea Curții de Apel Chișinău din 24 octombrie 2017 prin care a fost înlocuită reclamanta societatea cu răspundere limitată „Subil Grup”, în procedura falimentului simplificat, cu succesorul în drepturi Natalia Zabunova.

A admite recursul declarat de Lilian Gîncu, succesorul în drepturile procedurale ale Mariei Gîncu, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 24 octombrie 2017.

A casa integral decizia Curții de Apel Chișinău din 24 octombrie 2017 și hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău 22 mai 2014, adoptate în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de societatea cu răspundere limitată „Subil Grup”, în procedura falimentului simplificat, împotriva Mariei Gîncu (succedată în drepturi de către Lilian Gîncu) cu privire la compensarea valorii îmbunătățirilor efectuate bunului imobil luat în locațiune.

A pronunța o nouă hotărâre prin care a respinge ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de societatea cu răspundere limitată „Subil Grup”, în procedura falimentului simplificat (succedată în drepturile procedurale de către Natalia Zabunova) împotriva Mariei Gîncu (succedată în drepturile procedurale de către Lilian Gîncu) cu privire la compensarea valorii îmbunătățirilor efectuate bunului imobil luat în locațiune.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței,  
judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Svetlana Filincova

Iuliana Oprea

Galina Stratulat

Luiza Gafton