

Instanța de fond: Judecătoria Strășeni (sediul central) (jud. S. Slobodzean)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău, (jud. N. Vascan, E. Palanciuc, Vl. Clima)

ÎNCHEIERE

18 iulie 2018

mun. Chișinău

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

În componența:

Președintele completului, judecătorul
Judecătorii

Svetlana Filincova
Nicolae Craiu
Luiza Gafton

examinând admisibilitatea recursului declarat de SRL „Prestigiu-AZ”,
în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de SRL
„Harelson” împotriva SRL „Prestigiu-AZ” privind încasarea datoriei, penalității,
dobânzii de întârziere și a cheltuielilor de judecată și acțiunea reconvențională
înaintată de SRL „Prestigiu-AZ” împotriva SRL „Harelson” privind încasarea
contravalorii lucrărilor de reparație capitală,

împotriva deciziei din 13 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, prin care
a fost respinsă cererea de apel depusă de SRL „Prestigiu-AZ” și menținută
hotărârea din 17 martie 2017 a Judecătoriei Strășeni (sediul Central),

c o n s t a t ă:

La 11 februarie 2016, SRL „Harelson” a depus în instanță o cerere de
chemare în judecată împotriva SRL „Prestigiu-AZ” privind încasarea datoriei
rezultate din contractul de locațiune din 02 decembrie 2013 în valoare de 113
650,03 Euro și 29 369,80 de lei, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamanta a invocat că, la 02 decembrie 2013, între
SRL „Harelson” și SRL „Prestigiu-AZ” a fost semnat un contract de locațiune prin
care locatorul a acceptat transmiterea în posesie și folosință temporară a locatarului
complexul patrimonial unic format din bunuri imobile și mobile, toate situate pe
bd. Decebal, 16, mun. Chișinău, ce reprezintă complexul restaurantului „Curtea
Vânătorului”. Termenul de locațiune a fost stabilit de părți de 5 ani.

Conform actului de primire-predare din 02 decembrie 2013, a complexului
patrimonial unic, locatorul SRL „Harelson” a transmis, iar locatarul SRL

„Prestigiu-AZ” a primit complexul patrimonial unic format din bunuri imobile și mobile, toate situate pe adresa mun. Chișinău, bd. Decebal, 16, fără careva obiecții.

Reieșind din prevederile pct. 4.2, 4.9 și 9.1 ale contractului de locațiune, chiria lunară de 5000 de Euro, urma a fi achitată începând cu 01 iunie 2016, împreună cu costul serviciilor comunale.

Reclamanta a susținut că SRL „Prestigiu-AZ” nu și-a respectat obligațiile contractuale și nu a achitat suma convenită de locațiune în volum deplin, ultima plată fiind înregistrată, la 19 decembrie 2014, precum și nu a achitat serviciile comunale, valoarea datoriei calculate la depunerea acțiunii constituind suma de 88 444,46 de Euro - plata de locațiune și 25 505,57 de Euro - penalitate pentru neachitarea plății de locațiune conform pct. 8.2 al contractului, 13 722,10 lei - serviciile comunale, 15 647,7 de lei penalitate pentru neachitarea serviciilor comunale calculate de furnizori.

La 02 decembrie 2016, SRL „Harelson” a depus cerere de concretizare a pretențiilor prin care a solicitat încasarea de SRL „Prestigiu-AZ” datoria de bază în mărime de 60 000 de Euro, penalitatea în sumă de 153 347,40 de lei, dobânda de întârziere în mărime de 64 201 de lei, precum și compensarea cheltuielilor de judecată. Ulterior a mai înaintat o cerere de majorare și concretizare a pretențiilor, solicitând rezilierea contractului de locațiune din 02 decembrie 2013; încasarea de la SRL „Prestigiu-AZ” în beneficiul SRL „Harelson” cu titlu de datorie de bază suma de 60 000 de Euro și 170 386,46 de lei, cu titlu de penalitate suma de 153 347,40 de lei, cu titlu de dobânda de întârziere suma de 64 201 de lei, taxa de stat în sumă de 1000 de lei și 10 000 de lei cu titlu de servicii juridice.

A motivat că potrivit pct.1.9 și 2.1 și 3.3 al contractului fiind stipulat expres, că din momentul semnării actului de primire-predare, adică din 02 decembrie 2013, complexul se consideră transmis cu drept de locațiune, având drept scop efectuarea reparației curente și modernizarea interiorului fără a schimba stilul și marca comercială cu exploatarea ulterioară a Restaurantului după destinație. Lucrările urmând a fi efectuate în baza devizului de cheltuieli și actului de efectuarea a lucrărilor semnat de către ambele părți. Potrivit pct.9.1 al contractului, se acordă un termen de 6 șase luni în care plata pentru locațiune nu se va calcula (02 decembrie 2013 - 30 mai 2014). În această perioadă SRL „Prestigiu-AZ”, fiind obligat doar să achite suma avansului de 10 000 de Euro, fapt prevăzut de pct.4.12 al contractului, ceea ce nu a avut loc.

Termenele, prețul și modul de plată a locațiunii fiind prevăzute de pct.4.1 și 4.2 al contractului și anume plata lunară pentru locațiune a fost stabilită în comun acord de 5 000 de Euro, sau echivalentul în lei reieșind din cursul de schimb al BNM la data achitării. Achitarea urmând a fi efectuată direct pe contul SRL „Prime Capital-2” în cazul existenței restanțelor față de Creditor.

La 21 iunie 2014, din partea SRL „Prestigiu-AZ” a parvenit o cerere prin care s-a cerut rezilierea anticipată a contractului de locațiune a restaurantului „Curtea

Vânătorului”, fiind invocat termenul de preavizare obligatoriu de trei luni de zile, deci rezilierea contractului urmând să aibă loc din data de 21 septembrie 2014, fapt ce nu a avut loc, încăperile în continuare fiind ocupate cu drept de locațiune, de către Locatar, fapt confirmat prin Decizia asociatului unic din 10 decembrie 2014.

A considerat că a fost prezentă o intenție directă de a activa în continuare în încăperile date cu eschivare de la plata pentru locațiune, din partea Locatorului fiind în continuare eliberate facturi fiscale și conturile pentru locațiune și serviciile comunale, însă ele nu au fost recepționate de Locatar și înapoiate Locatorului, fapt confirmat prin Dezacordul nr.002/R din 12 februarie 2015 eliberat de SRL „Prestigiu-AZ” și Procesele verbale întocmite de către executorul judecătoresc.

În același timp, potrivit scrisorii din 03 februarie 2015, adresate SRL „Harelson” din partea SRL „Prestigiu-AZ”, a fost stabilită data transmiterii imobilelor către proprietar - 06 februarie 2015, fapt ce confirmă că pârâta deținea aceste bunuri la acel moment cu drept de locațiune.

A susținut că la data înaintării acțiunii în judecată, pârâta avea acumulată o datorie în valoare de – 156 664,31 de lei, ce constituie contravaloarea pentru locațiune în baza facturilor înaintate spre achitare și recepționate, însă neachitate: Factura fiscală din 31 octombrie 2014, nr. FB6670765 în suma de 92 869,50 de lei; Factura fiscală din 30 noiembrie 2014, nr.6670767 în suma de 93 441 de lei; și 13722,15 lei ce constituie contravaloarea pentru serviciile comunale acumulate și neachitate în baza: Facturii fiscale din 22 decembrie 2014 nr. FB6670768 în mărime de 9 959,94 de lei; Facturii din 22 decembrie 2014 nr. DP460247 în mărime de 307,60 de lei; Facturii fiscale din 30 noiembrie 2014 nr. FB6670766 parțial din valoarea de 18931,58 de lei; și 60 000 de Euro (5 000 de Euro x 12 luni) ce constituie contravaloarea datoriei pentru locațiune calculate în baza prevederilor art. 910 al Codului Civil, pentru perioada 30 noiembrie 2014-01 decembrie 2015.

Cu referire la dobânda de întârziere a indicat că la scadența convenită și stipulată în contract, debitorul nu a restituit suma restantă, prin urmare pârâta se consideră în întârziere privind restituirea datoriei, iar cu referire la penalitate a susținut că, potrivit prevederilor pct.8.2 al contractului de locațiune, este prevăzută plata penalității în mărime de 0,1 %- 0,5% pentru fiecare zi de întârziere.

Pe parcursul dezbaterilor judiciare, SRL „Prestigiu-AZ” a înaintat acțiune reconvențională împotriva SRL „Harelson” privind încasarea contravalorii lucrărilor de reparație capitală efectuate în imobilul aflat în locațiune în sumă de 1 006 585,92 de lei.

În motivarea acțiunii a indicat că urmare a locațiunii restaurantului „Curtea Vânătorului” din sect. Botanica, mun. Chișinău, cu acordul locatorului, a efectuat lucrări de reparație ale restaurantului, pe interior și exterior, iar la 28 mai 2014 lucrările în valoare de 1 053 784 de lei au fost finisate și recepționate de către locator, conform procesului Verbal de recepție a lucrărilor executate din 28 mai 2014.

SRL „Prestigiu-AZ” a început activitatea în încăperile închiriate imediat după finisarea reparației care a durat până la 01 iunie 2014, iar la 17 iunie 2014 a depus o declarație de reziliere a contractului de locațiune și de restituire a valorii îmbunătățirilor de 1 053 784 de lei. Motivul rezilierii l-a constituit debransarea încăperilor închiriate de la conducta de gaze naturale, produsă din culpa locatorului, or gazele fiind determinanta funcționării restaurantului, situație ce a generat încetarea activității.

A susținut că din 01 octombrie 2014, imobilele restaurantului au fost preluate de către SRL „Harelson” și de atunci reclamanta pe acțiunea reconvențională nu a mai primit contravaloarea reparațiilor aduse restaurantului, cu toate că conform punctului 7.6 al contractului, în cazul rezilierii anticipate a contractului din vina locatorului, locatarul continuă activitatea în încăperile închiriate până la limita sumei care a fost investită în reparație. Însă, prevederile acestui punct nu au fost respectate de SRL „Harelson”, care a blocat accesul în restaurant.

Ca consecință, SRL „Prestigiu-AZ” a considerat că SRL „Harelson”, urmează să-i achite contravaloarea lucrărilor de reparație capitală a restaurantului în baza art. 909 alin. (1) al Codului Civil, ce reprezintă suma îmbunătățirilor aduse restaurantului cu acordul locatorului și care nu sunt separabile în valoare de 1 006 858,92 de lei.

Prin hotărârea din 17 martie 2017 a Judecătorei Strășeni (sediul central), cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Harelson” a fost admisă parțial.

S-a încasat de la SRL „Prestigiu-AZ” în beneficiul SRL „Harelson” datoria în mărime de 170 386,46 de lei, penalitatea în mărime de 30 668 de lei, dobânda de întârziere în mărime de 62 328,76 de lei, cheltuielile de asistență juridică în mărime de 7 000 lei, iar în total suma de 270 383,22 de lei.

S-a încasat de la SRL „Prestigiu-AZ” în beneficiul SRL „Harelson” prejudiciul material în valoare de 15 000 de Euro convertiți în valută națională conform ratei Băncii Naționale a Moldovei la momentul executării. În rest, cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Harelson” a fost respinsă.

S-a respins ca neîntemeiată acțiunea reconvențională înaintată de SRL „Prestigiu-AZ”.

Prin hotărârea suplimentară din 26 aprilie 2017 a Judecătorei Strășeni (sediul central), s-a reziliat contractul de locațiune încheiat la 02 decembrie 2013, încheiat între SRL „Harelson” și SRL „Prestigiu-AZ”, inclusiv SRL „Prime Capital”.

Prin decizia din 13 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, a fost respinsă cererea de apel depusă de SRL „Prestigiu-AZ” și menținută hotărârea din 17 martie 2017 a Judecătorei Strășeni (sediul Central).

La 15 mai 2018, SRL „Prestigiu-AZ” a declarat recurs împotriva deciziei din 13 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea acesteia și a hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii inițiale și de admitere a acțiunii reconvenționale.

În motivarea recursului a indicat că instanța de apel a interpretat în mod eronat legea și nu a aplicat o lege care trebuia să fie aplicată.

La 28 iunie 2018, SRL „Harelson” reprezentată de avocatul Chirilenco Svetlana a depus o referință la cererea de recurs solicitând ca recursul să fie considerat inadmisibil.

Analizând temeiurile invocate în cererea de recurs, referință, în raport cu materialele pricinii și prevederile legale, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat de către SRL „Prestigiu-AZ”, neîntemeiat și care urmează a fi declarat inadmisibil, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) al Codului de procedură civilă, 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 prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) al Codului de procedură civilă.

În conformitate cu art. 433 lit. a) al Codului de procedură civilă, 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) al Codului de procedură civilă.

În conformitate cu art. 440 alin. (1) al Codului de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului. Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nici o referire cu privire la fondul recursului.

Dat fiind faptul că temeiurile de declarare a recursului împotriva deciziei curții de apel, prin prisma prevederilor secțiunii a 2-a a capitolului XXXVIII al Codului de procedură civilă, sunt strict delimitate de art. 432, Completul reține că reieșind din prevederile art. 437 alin.(1) lit. f) al Codului de procedură civilă, în sarcina recurentului este impusă obligația delimitării esenței, temeiului și argumentării acelei/acelor încălcări esențiale și/sau a acelor circumstanțe ce indică la aplicarea eronată a normelor de drept material sau procedural, și care ar dicta necesitatea declarării recursului ca fiind admisibil.

În speță, însă criticile invocate de SRL „Prestigiu-AZ”, nu pot duce la admisibilitatea recursului, ori acestea nu pot fi reținute prin prisma art. 432 al Codului de procedură civilă, în condițiile în care se insistă în mod exclusiv asupra reaprecierii circumstanțelor cauzei, în detrimentul evidențierii ilegalității soluției instanței de apel.

Acest fapt denotă caracterul declarativ al recursului, fiind lipsite de esență, care evidențiază simplul fapt al dezacordului recurenteii cu soluția dată de instanța de apel, precum și lipsa temeiurilor legale de declarare a recursului, având în vedere faptul că, rolul exclusiv al recursului este de a asigura efectuarea unui control de legalitate a deciziei atacate în baza temeiurilor legale de declarare a

recursului strict prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) al Codului de procedură civilă.

Or, nu este suficientă simpla expunere a circumstanțelor faptice ale cauzei, fiind necesară motivarea recursului cu indicarea amănunțită a motivelor de nelegalitate pe care se întemeiază, precum și dezvoltarea lor. Motivarea recursului înseamnă nu doar exprimarea nemulțumirii față de actul de dispoziție pronunțat în apel, ci expunerea tuturor motivelor pentru care, din punctul de vedere al părții, instanța a pronunțat o hotărâre neîntemeiată. Aderent, recursul nu se poate limita la o simplă indicare a textelor de lege, condiția legală a dezvoltării motivelor de recurs implicând determinarea greșelilor anume imputate instanței de apel, o minimă argumentare a criticii în fapt și în drept, precum și indicarea probelor pe care se bazează.

Abordarea recurenței, în speță, însă evidențiază în mod clar dezacordul acesteia cu soluția dată de instanța de apel, iar argumentele recursului nu permit identificarea omisiunilor sau erorilor care ar impune declararea recursului ca fiind admisibil.

Prin prisma jurisprudenței CtEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri, trăsătură distinctivă care nu este evidențiată în cererea de recurs declarată de către SRL „Prestigiu-AZ”.

Astfel, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție constată lipsa temeiurilor care ar dicta necesitatea declarării recursului ca fiind admisibil.

În conformitate cu art. 270, 431 alin. (2), art. 433 lit. a) și art. 440 alin. (1) al Codului de procedură civilă, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e:

Se consideră inadmisibil recursul declarat de către SRL „Prestigiu-AZ”.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Nicolae Craiu

Luiza Gafton