

Dosarul nr. 2rac-264/18

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud: D. Chistol)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: A. Panov, M. Anton, V. Cotorobai)

ÎNCHEIERE

03 octombrie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Iulia Sîrcu
Galina Stratulat
Victor Burduh

examinând, fără înștiințarea participanților la proces, chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de către avocatul Serghei Bordeniuc din numele Societății cu Răspundere Limitată „Valul Traian”,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Valul Traian” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Tacticus” și Igor Martîniuc cu privire la încasarea datoriei, penalității și dobânzii de întârziere, rezilierea contractului de sublocațiune și evacuarea din bunul imobil și acțiunea reconvențională înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „Tacticus” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Valul Traian” cu privire la rezoluțiunea parțială a contractului de sublocațiune și eliberarea parțială de la plata arendeii,

împotriva deciziei din 02 noiembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admis apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Tacticus”, casată hotărârea din 14 aprilie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru și emisă o hotărâre nouă de scoatere de pe rol a cererii de chemare în judecată inițiale, ca fiind depusă de o persoană fără împuterniciri și admitere a acțiunii reconvenționale,

c o n s t a t ă :

La 08 septembrie 2015, SRL „Valul Traian”, reprezentată de avocatul Timuș Silvia în baza mandatului nr. 0265701 din 08 septembrie 2015, a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Tacticus” cu privire la încasarea datoriei, penalității și dobânzii de întârziere, rezilierea contractului de sublocațiune și evacuarea din bunul imobil.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că în baza contractului de sublocațiune nr. 9 din 01 iunie 2014, încheiat în calitate de locator cu SRL „Tacticus” – locator, a transmis în locațiune spațiul comercial cu suprafața totală de 262, 5 m.p situat în mun. Chișinău, str. V. Alecsandri, 68, pe un termen de 5 ani. Potrivit contractului, spațiul închiriat urmează a fi folosit de către locator pentru desfășurarea activității comerciale în domeniul alimentației publice, ca restaurant.

SRL „Valul Traian” a invocat că potrivit pct. 7 lit. a) din contract, mărimea plății pentru locațiunea bunului imobil constituie suma de 1620 u.c. pe lună, unitatea convențională fiind echivalentă cu prețul unui euro la momentul achitării. Plata urma să fie efectuată lunar la începutul fiecărei luni de activitate, dar nu mai târziu de data de 5 a fiecărei luni.

Reclamanta a susținut că pârâta nu a achitat chiria pentru perioada 30 iulie 2014 – 07 august 2015, acumulând o datorie în sumă de 158 000 de lei. Conform pct. 9 din contractul de sublocațiune, acesta poate fi reziliat din inițiativa uneia dintre părți în cazul în care cealaltă parte nu-și îndeplinește obligațiile prevăzute în contract. Astfel, la 21 iulie 2015, a expediat în adresa pârâtei o pretenție, prin care a solicitat achitarea datoriei și a anunțat despre rezilierea anticipată a contractului de sublocațiune nr. 9, din data de 07 august 2015. La 01 august 2015 a primit răspuns, prin care SRL „Tacticus” s-a obligat să achite restanța la plata chiriei, solicitând totodată recalcularea chiriei cu raportarea cursului euro la 18,70 lei. Însă, până-n prezent datoria nu a fost achitată.

SRL „Valul Traian” a solicitat rezilierea contractului de sublocațiune nr. 9 din 01 iunie 2014 și încasarea din contul SRL „Tacticus” a datoriei în sumă de 158 000 de lei, formată pe perioada 30 iulie 2014 – 07 august 2015.

La 24 martie 2016, SRL „Valul Traian”, reprezentată de avocatul Timuș Silvia, a depus cerere de majorare a cuantumului acțiunii, solicitând rezilierea contractului de sublocațiune nr. 9 din 01 iunie 2014, încasarea din contul SRL „Tacticus” a sumei de 330 000 de lei cu titlu de datorie la plata locațiunii pentru perioada 30 iulie 2014 – martie 2016, precum și încasarea plății lunare pentru locațiunea bunului imobil prevăzută de pct. 7 lit. a) din contract în mărime de 1620 u.c., unitatea convențională fiind echivalentă cu prețul unui euro la momentul achitării, până la pronunțarea hotărârii. Totodată, reclamanta a solicitat evacuarea pârâtei din bunul imobil transmis în locațiune, situat pe str. V. Alecsandri, 68, mun. Chișinău.

La 21 septembrie 2016, SRL „Valul Traian”, reprezentată de avocatul Duluța Petru în baza mandatului nr. 1047045 din 02 septembrie 2016, a depus cerere de concretizare, indicând în calitate de copârât pe Igor Martîniuc, care a semnat contractul sublocațiune nr. 9 din 01 iunie 2014 în calitate de administrator al SRL „Tacticus”.

Ulterior, la 25 ianuarie 2017 SRL „Valul Traian”, reprezentată de avocatul Duluța Petru, și-a mai concretizat pretențiile, solicitând în final rezilierea contractului de sublocațiune nr. 9 din 01 iunie 2014, încasarea în mod solidar din contul lui Igor Martîniuc și SRL „Tacticus” a sumei de 525 898 de lei cu titlu de datorie la plata locațiunii, precum și a penalității în mărime de 1 % din plata locațiunii pentru fiecare zi de întârziere și anume, 16,20 euro, pentru 180 de zile și a dobânzii de întârziere în mărime de 5244 de euro, cu evacuarea SRL „Tacticus” din bunul imobil transmis în locațiune.

La 24 mai 2016, SRL „Tacticus”, prin intermediul administratorului Igor Martîniuc, a înaintat acțiune reconvențională împotriva SRL „Valul Traian” cu privire la rezoluțiunea parțială a contractului de sublocațiune și eliberarea parțială de la plata arendei.

În motivarea acțiunii a indicat că bunul imobil închiriat constituie un edificiu cu două etaje, la primul etaj spațiul închiriat fiind folosit pentru desfășurarea activității comerciale în domeniul alimentației publice (restaurant), iar etajul doi urma a fi folosit doar în calitate de hotel, cu suprafața totală de 262,5 m.p. Conform pct. 4 lit. a) din

contractul de sublocățiune nr. 9 din 01 iunie 2014, locatorul transmite locatarului bunul imobil în stare sanitară corespunzătoare genului de activitate practică de locatar, cu conectarea la apă, canalizare, electricitate, gaz natural, rețea telefonică, încălzire autonomă, semnalizare de pază și antiincendiară, iar potrivit lit. b) al pct. 4, transmiterea bunului imobil se efectuează prin act de predare-primire care se anexează la contract și este parte componentă a acestuia. La fel, una din obligațiile SRL „Valul Traian” era de a transmite bunul conectat la toate rețelele de comunicare.

SRL „Tacticus” a menționat că s-a adresat de nenumărate ori atât verbal, cât și în scris, către SRL „Valul Traian” cu solicitarea de a transmite în exploatare etajul II conectat la toate rețelele de comunicare, însă ultima nu și-a îndeplinit obligațiile asumate, precum nici nu a fost întocmit act de predare-primire al spațiului de la etajul II, motiv din care contractul de sublocățiune nr. 9 din 01 iunie 2014 urmează a fi reziliat parțial.

A invocat că la 28 martie 2016 s-a adresat repetat către SRL „Valul Traian” privind înlăturarea tuturor viciilor de natură materială, acordându-i termen de 30 de zile pentru darea în exploatare a etajului II din bunul imobil închiriat, pentru a fi utilizat conform destinației prevăzută de contract, cerere ce a fost lăsată și de această dată fără răspuns.

Astfel, consideră SRL „Tacticus” că acțiunea cu privire la încasarea chiriei este neîntemeiată, deoarece potrivit contractului, transmiterea bunului în locățiune se efectuează prin act de predare-primire, care se anexează la contract, fiind parte integrantă a acestuia, la caz etajul II al bunului imobil nefiind transmis locatarului în baza unui act de predare-primire, fapt ce face imposibilă folosirea acestuia conform destinației. Prin urmare, contractul de sublocățiune nr. 9 urmează a fi reziliat parțial, cu eliberarea locatarului de achitarea a 50 % din suma arendei, care potrivit pct. 7 lit. a) constituie 1620 de euro lunar.

SRL „Tacticus” a solicitat rezoluțiunea parțială a contractului de sublocățiune nr. 9 din 01 iunie 2014, în partea ce ține de transmiterea în sublocățiune a etajului II cu suprafața de 131,025 m.p. destinat pentru servicii hoteliere, situat pe str. V. Alecsandri, 68, mun. Chișinău, cu eliberarea de obligația de a achita 50 % din suma arendei și anume, 810 euro.

Prin hotărârea din 14 aprilie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, a fost admisă parțial acțiunea depusă de SRL „Valul Traian” și respinsă integral acțiunea reconvențională înaintată de SRL „Tacticus”, ca neîntemeiată. S-a încasat din contul SRL „Tacticus” în beneficiul SRL „Valul Traian” datoria formată în baza contractului de sublocățiune nr. 9 din 01 iunie 2014 în mărime de 525 898,74 de lei, penalitatea contractuală pentru perioada 23 martie 2016 – 21 septembrie 2016 în mărime de 2916 euro și dobânda de întârziere pentru perioada 05 iunie 2014 – 21 septembrie 2016 în mărime de 5244,75 de euro, conform cursului valutar al Băncii Naționale a Moldovei la data executării hotărârii, precum și taxa de stat în sumă de 10 750 de lei. S-a încasat din contul SRL „Tacticus” în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 10 058,06 lei. S-a reziliat contractul de sublocățiune nr. 9 din 01 iunie 2014 încheiat între SRL „Valul Traian” și SRL „Tacticus”, cu evacuarea silită a SRL „Tacticus” din bunul imobil cu numărul cadastral 0100205.220.01, cu suprafața de 262,5 m.p., situat în mun. Chișinău, str. V. Alecsandri, 68. În rest, acțiunea inițială înaintată împotriva lui Igor Martîniuc a fost respinsă ca neîntemeiată.

Instanța de fond a conchis că, începând cu data de 30 iulie 2014, SRL „Tacticus” a început să acumuleze datorii la plata chiriei, efectuând doar niște plăți periodice, fapt ce se confirmă prin facturile fiscale eliberate de către SRL „Valul Traian” și actul de verificare contabilă, potrivit căruia la data de 25 ianuarie 2017 datoria pentru locațiune constituia suma de 525 898,74 de lei. Totodată, instanța de judecată a conchis că acțiunea reconvențională este neîntemeiată, deoarece SRL „Tacticus” nu a prezentat probe concludente și pertinente care să demonstreze neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către SRL „Valul Traian”.

Prin decizia din 02 noiembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de SRL „Tacticus”, casată hotărârea din 14 aprilie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, cu emiterea unei noi soluții sub formă de încheiere de scoatere de pe rol a cererii de chemare în judecată depusă de SRL „Valul Traian”, ca fiind depusă de o persoană fără împuterniciri. Totodată, acțiunea reconvențională a fost admisă și s-a rezoluționat contractul de sublocațiune nr. 9 din 01 iunie 2014 în partea acordării în locațiune a etajului doi din imobilul comercial cu suprafața de 131 m.p. din suprafața totală de 262 m.p.. S-a micșorat, cu eliberarea de la plata de sublocațiune în proporție de 50 % din suma stabilită în contractul de sublocațiune nr. 9 din 01 iunie 2014, pentru perioada 01 iunie 2014 – 23 decembrie 2016, ce constituie suma de 24 300 euro. S-a încasat din contul SRL „Valul Traian” în beneficiul SRL „Tacticus” cheltuielile de asistență juridică în sumă de 10235 de lei și taxa de stat în sumă de 25 228 de lei.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a constatat că cererea de chemare în judecată inițială, precum și cererile suplimentare au fost semnate și depuse din numele SRL „Valul Traian” de persoane neîmputernicite și anume, de către avocații Timuș Silvia și Duluța Petru. Astfel, mandatul avocatului Timuș Silvia este semnat de o persoană necunoscută, identitatea acesteia nefiind posibil de stabilit, întrucât pe versoul mandatului este aplicată doar o semnătură, nefiind indicat numele persoanei, iar mandatul avocatului Duluța Petru este semnat de către persoana fizică Harti Victor, necâtând la faptul că potrivit contractului de sublocațiune, administrator al SRL „Valul Traian” este Harti Vasile, care a și semnat acest contract. Totodată, Curtea de Apel Chișinău a constatat că la materialele cauzei nu a fost anexat nici un înscris, în baza căruia să fie posibil de stabilit cine era administratorul SRL „Valul Traian” la data inițierii acțiunii civile și depunerii cererilor de modificare a acțiunii. Cu referire la acțiunea reconvențională, instanța de apel a conchis că materialele dosarului atestă cert că SRL „Valul Traian” a transmis SRL „Tacticus” un bun imobil parțial viciat, deoarece nivelul doi al imobilului respectiv nu corespundea caracteristicilor specificate în contract, locatarul neavând posibilitatea reală de a-l utiliza conform destinației.

La 02 aprilie 2018, avocatul Serghei Bordeniuc, din numele SRL „Valul Traian” în baza mandatului nr. 0788786 din 13 ianuarie 2017, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei din 02 noiembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău și menținerea hotărârii din 14 aprilie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru.

În susținerea recursului, recurenta a invocat că instanța de apel eronat a ajuns la concluzia de a scoate de pe rol cererea de chemare în judecată inițială, or, împuternicirile reprezentanților au fost verificate de către prima instanță.

La 18 septembrie 2018, SRL „Valul Traian”, reprezentată de avocatul Bordeniuc Serghei, a depus cerere de recurs suplimentară, indicând că la materialele cauzei este

anexat mandatul avocatului Timuș Svetlana, eliberat în temeiul contractului din 06 iunie 2003, când administrator al societății era Harti V., conform extrasului anexat. Mai mult ca atât, împuternicirile avocatului au fost verificate de către instanța de fond, care prin încheierea din 14 septembrie 2015 a primit în procedură cererea de chemare în judecată. La fel, mandatul avocatului Duluța Petru a fost semnat de o persoană împuternicită și anume de către Harti Victor, care a fost ulterior în calitate de administrator al SRL „Valul Traian”.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Materialele dosarului atestă faptul că decizia din 02 noiembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău redactată integral, a fost expediată în adresa recurente SRL „Valul Traian” la 19 ianuarie 2018 potrivit scrisorii de însoțire nr. 996 (f.d. 29, volumul II), lipsind date cu privire la recepționarea acesteia.

În circumstanțele relevate, recursul declarat de SRL „Valul Traian” la 02 aprilie 2018 se consideră a fi depus în termenul prevăzut de lege.

La 08 iunie 2018, în adresa intimațiilor SRL „Tacticus” și Igor Martîniuc a fost expediată copia recursului inițial declarat de SRL „Valul Traian”, iar la 19 septembrie 2018 copia celui suplimentar, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței la recurs.

La 17 septembrie 2018 și 28 septembrie 2018, SRL „Tacticus” a depus referință, solicitând declararea inadmisibil a recursului, considerând că decizia instanței de apel este legală și întemeiată.

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele cauzei civile și obiecțiile expuse în referință, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către avocatul Serghei Bordeniuc din numele SRL „Valul Traian”, este inadmisibil, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 433 lit. c) din Codul de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care persoana care a înaintat recursul nu este în drept să-l declare.

Conform art. 430 din Codul de procedură civilă, sunt în drept să declare recurs părțile și alți participanți la proces; martorul, expertul, specialistul, interpretul și reprezentantul, cu privire la compensarea cheltuielilor de judecată ce li se cuvine.

Potrivit art. 80 alin. (7) din Codul de procedură civilă, împuternicirile date avocatului sau avocatului stagiar se atestă printr-un mandat, eliberat de reprezentat și certificat de avocat.

Iar art. 75 alin. (2) și (3) din Codul de procedură civilă stipulează că procesele persoanelor juridice se susțin în instanță de judecată de către organele lor de administrare, care acționează în limitele împuternicirilor atribuite prin lege, prin alte acte normative sau prin actele lor de constituire, precum și de către alți angajați împuterniciți ai persoanei juridice, de către avocați sau avocați stagiaari. Conducătorul organizației își confirmă împuternicirile prin documentele prezentate în judecată ce atestă funcția sau calitatea lui de serviciu ori, după caz, prin actele de constituire.

Materialele cauzei atestă că prezenta cerere de recurs a fost depusă de către avocatul Bordeniuc Serghei din numele SRL „Valul Traian”, în baza mandatului nr. 0788786 din 13 ianuarie 2017 (f.d. 136, volumul I).

Astfel, mandatul este semnat pe verso de către Harti Valentina în calitate de administrator, fiind aplicată ștampila SRL „Valul Traian”.

La recursul suplimentar depus de către avocatul Bordeniuc Serghei la data de 18 septembrie 2018, a fost anexat doar un extras din Registrul de stat al persoanelor juridice din 02 aprilie 2013, potrivit căruia la acel moment administrator al SRL „Valul Traian” era Harti Vasile, la materialele dosarului nefiind prezentate alte extrase din Registrul de stat al persoanelor juridice, care să confirme că la data semnării mandatului nr. 0788786 - 13 ianuarie 2017, funcția de administrator al SRL „Valul Traian” o deținea deja Harti Valentina.

Date fiind cele relevate, completul Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție conchide că recursul declarat de avocatul Bordeniuc Serghei din numele SRL „Valul Traian” urmează a fi considerat inadmisibil, din motiv că persoana care a înaintat recursul nu este în drept să-l declare.

Or, potrivit art. 6 alin. (2) din Legea nr. 71 din 22 martie 2007, Registrul de stat constituie unica sursă oficială de date despre obiectele înregistrate în el. Datele registrului se consideră corecte și veridice pînă la proba contrarie, în modul prevăzut de lege.

Însă, la materialele cauzei nu a fost prezentat niciun extras din Registrul de stat al persoanelor juridice care să ateste că mandatul avocatului Bordeniuc Serghei a fost semnat de către administratorul SRL „Valul Traian”, împuternicirile Valentinei Harti nefiind confirmate prin documentele ce atestă funcția sa.

În circumstanțele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de către avocatul Serghei Bordeniuc din numele SRL „Valul Traian”, ca inadmisibil.

În conformitate cu prevederile art. 269-270, art. 431 alin. (1) și (2), art. 433 lit. c) și art. 440 din Codul de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e:

Recursul declarat de către avocatul Serghei Bordeniuc din numele Societății cu Răspundere Limitată „Valul Traian”, se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Iulia Sîrcu

judecătorii

Galina Stratulat

Victor Burduh