

ÎNCHEIERE

14 noiembrie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
Judecătorii

Oleg Sternioală
Iurie Bejenaru
Mariana Pitic

examinând admisibilitatea recursului declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Dimlen Service”,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Firma de Producție și Comerț „Ergo” Societate cu Răspundere Limitată împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Dimlen Service” și Valentinei Usmanova cu privire la revendicarea dreptului de proprietate, evacuarea pârâților, încasarea datoriilor și a cheltuielilor de judecată și cererea reconvențională depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Dimlen Service” și Valentina Usmanova împotriva Firmei de Producție și Comerț „Ergo” Societate cu Răspundere Limitată cu privire la înlăturarea impedimentelor la folosirea bunului imobil, înlăturarea obstacolelor în exercitarea funcțiilor de salariat și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 22 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă:

La 19 septembrie 2014 Firma de Producție și Comerț „Ergo” Societate cu Răspundere Limitată (în continuare SRL „Ergo”), reprezentată de avocatul Olga Stoianova, a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Dimlen Service” și Valentinei Usmanova solicitând revendicarea dreptului de proprietate asupra imobilului: încăpere nelocativă, amplasată în mun. xxxxxx, cu suprafața de xxxxx mp, individualizată cu număr cadastral xxxxxx, prin evacuarea imediată a SRL „Dimlen Service” și Valentinei Usmanova care își desfășoară activitatea în acest imobil, fără acordarea altui spațiu; încasarea de la SRL „Dimlen Service” și Valentina Usmanova a datoriei acumulate din momentul încheierii contractelor de locațiune și până la eliberarea încăperilor „de facto”, care la 31 iulie 2014 constituia a câte 175 de lei de la fiecare pârât, încasarea de la pârâți în mod solidar a taxei de stat și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii s-a invocat că SRL „Ergo” este proprietarul bunului imobil, situat în mun. xxxxxx, cu suprafața de 48,0 mp, individualizat cu număr cadastral xxxxxx, confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile. La 24 decembrie 2013, între SRL „Ergo” și SRL „Dimlen Service” a fost încheiat contractul de locațiune nr. 6 privind transmiterea în locațiune a 3,0 mp din suprafața

încăperii nelocative amplasate în mun. xxxxxx. La 02 ianuarie 2014, între SRL „Ergo” și Valentina Usmanova a fost încheiat contractul de locațiune nr. 11 privind transmiterea în locațiune a xxxxx mp din suprafața încăperii nelocative amplasate în mun. xxxxxx. Astfel, și-a îndeplinit obligațiunile sale contractuale și a transmis locatarului SRL „Dimlen Service”, în folosință temporară 3 mp din încăperea nominalizată.

Reclamantul a menționat că în temeiul pct. 3.1. al contractului nominalizat în schimbul transmiterii în folosință temporară a suprafețelor menționate pe perioada indicată în contract SRL „Dimlen Service”, cât și Valentina Ușmanova, urmau să achite taxa lunară pentru chirie în mărime de 25 lei lunar. Însă SRL „Dimlen Service” și Valentina Usmanova au ignorat obligațiunile prevăzute de contractul de locațiune și drept urmare s-a acumulat datoria la capitolul „achitarea pentru chirie” (arenda), după cum urmează: SRL „Dimlen Service” pentru perioada 24 decembrie 2013 - iulie 2014, suma de 175 de lei; Valentina Usmanova pentru perioada 02 ianuarie 2014 - iulie 2014, suma de 175 de lei. Prin notificarea din 27 martie 2014, recepționată la 28 martie 2014 de către SRL „Dimlen Service”, ultima urma să elibereze încăperea în timp de 30 zile din momentul recepționării notificării, însă a fost ignorat acest fapt.

Reclamanta a menționat că SRL „Dimlen Service” ocupă ilegal încăperea din str. xxxxxx și nu achită plata pentru arendă. SRL „Dimlen Service”, de fapt, a ocupat suprafața mult mai mare decât cea care a fost stabilită conform contractului nr. 6 din 24 decembrie 2013 și a ignorat demonstrativ toate apelurile privind părăsirea încăperii. La fel, Valentina Usmanova a ignorat solicitările de a părăsi/ elibera încăperile ce sunt ocupate ilegal și refuză stingerea datoriei acumulate pentru chirie.

Reclamanta a precizat că, s-a adresat SRL „Dimlen Service” și Valentinei Usmanova de nenumărate ori cu solicitarea de stingere a datoriei acumulate pentru chirie, solicitând totodată eliberarea imediată și necondiționată a încăperii ce-i aparține cu drept de proprietate, dar pârâții nu au efectuat achitățile sumei restante pentru chirie și nu au eliberat încăperea, prin ce i se încalcă dreptul de proprietate și anume dreptul de folosință și posesie asupra bunului.

La 14 ianuarie 2015, SRL „Dimlen Service” și Valentina Usmanova au depus cerere reconvențională împotriva SRL „Ergo” solicitând obligarea SRL „Ergo”, în persoana administratorului Victor Contiev, să nu creeze impedimente SRL „Dimlen Service”, în persoana administratorului Elena Contiev, în folosirea încăperii nelocative amplasată în mun. xxxxxx, cu suprafața de xxxxx mp, individualizată cu număr cadastral xxxxxx, dată în locațiune SRL „Dimlen Service” prin contractul de arendă (locațiune) nr. 6 din 24 decembrie 2013, obligarea SRL „Ergo”, în persoana administratorului Victor Contiev, să nu creeze obstacole în activitatea colaboratorului SRL „Dimlen Service”, Valentina Usmanova în exercitarea funcțiilor sale de salariat al SRL „Dimlen Service”, obligarea SRL „Ergo”, în persoana administratorului Victor Contiev, să nu îngreudească accesul liber la încăperea dată în arendă administratorului SRL „Dimlen Service”, Elena Contiev, amplasată în mun. xxxxxx, cu suprafața de xxxxx mp, individualizată cu număr cadastral xxxxxx, încasarea de la SRL „Ergo” în beneficiul SRL „Dimlen Service” a tuturor cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamantii au invocat că raporturile dintre SRL „Dimlen Service” și SRL „Ergo” sunt stabilite în baza contractului de arendă nr. 6 din 24 decembrie 2013. Pct. 3.1 al contractului încheiat între SRL „Ergo” și SRL „Dimlen Service” prevede că arendașul achită câte 25 de lei lunar, iar pct. 4.5 al contractului de arendă stipulează că contractul intră în vigoare de la data semnării și este valabil până la 31 decembrie 2017.

Reclamantii au indicat că la 27 martie 2014, pe numele directorului SRL „Dimlen Service”, a parvenit o scrisoare din partea SRL „Ergo” prin care se solicită rezilierea contractului cu SRL „Dimlen Service” fără menționarea motivelor. Astfel, SRL „Dimlen Service” deseori are dificultăți parvenite din partea SRL „Ergo” cu privire la folosirea bunului dat în folosință în baza contractului de arendă nr. 6 din 24 decembrie 2013, cu toate că SRL „Dimlen Service” respectă condițiile de achitare a arende de 25 de lei lunar și la momentul depunerii cererii reconvenționale nu are restanță pentru achitarea arende. La rândul său, SRL „Ergo”, în persoana administratorului Victor Contiev, deseori inițiază certuri și conflicte care împiedică activității arendașului SRL „Dimlen Service”. La fel, Valentina Usmanova care activează în cadrul SRL „Dimlen Service” are de suferit din urma acțiunilor SRL „Ergo”, manifestate prin blocarea activității. În opinia reclamantilor, SRL „Ergo” neîntemeiat prin scrisoarea din 27 martie 2014 solicită evacuarea din încăperea dată în arendă SRL „Dimlen Service”, în condițiile în care SRL „Dimlen Service” achită arenda conform clauzelor prevăzute în contractul de arendă nr. 6 din 24 decembrie 2013 și respectă prevederile art. 916 Cod Civil.

Prin încheierea protocolară din 14 ianuarie 2015 a Judecătorei Rîșcani, mun. Chișinău s-a admis spre examinare cererea reconvențională.

Prin hotărârea din 28 decembrie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani, s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Ergo” împotriva SRL „Dimlen Service” și Valentinei Usmanova cu privire la revendicarea dreptului de proprietate, evacuarea pârâților, încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată; s-a admis cererea reconvențională depusă de SRL „Dimlen Service” împotriva SRL „Ergo” cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de folosință asupra bunului imobil, încasarea cheltuielilor de judecată și s-a obligat SRL „Ergo” de a nu îngradi accesul liber și de a nu crea impedimente SRL „Dimlen Service” în folosirea încăperii nelocative cu suprafața de xxxxx mp, amplasată în munxxxxxx, număr cadastral xxxxx, dată în locațiune SRL „Dimlen Service” în baza contractului de locațiune nr. 6 din 24 decembrie 2013; s-a încasat de la SRL „Ergo” în beneficiul SRL „Dimlen Service” cheltuielile de judecată: taxa de stat - 270 de lei și cheltuielile de asistență juridică - 1000 de lei, iar în total suma de 1270 de lei; s-a respins cererea reconvențională depusă de Valentina Usmanova împotriva SRL „Ergo” cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea funcțiilor de salariat a SRL „Dimlen Service”.

Prin decizia din 22 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău s-a admis apelul declarat de SRL „Ergo”, reprezentat de avocatul Victor Panțîru; s-a casat hotărârea din 28 decembrie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani și s-a emis o hotărâre nouă prin care s-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Ergo” și s-a revendicat bunul imobil - încăperea nelocativă, situată în mun. xxxxxx, cu suprafața de xxxxxx mp, cu număr cadastral xxxxx din posesia nelegitimă, cu evacuarea forțată a SRL „Dimlen Service” și Valentinei Usmanova din această încăpere; s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Ergo” în partea

încasării datoriei la plata chiriei; s-a respins cererea reconvențională depusă de SRL „Dimlen Service” și Valentina Usmanova împotriva SRL „Ergo” cu privire la înlăturarea obstacolelor la exercitarea dreptului de folosință asupra bunului imobil și înlăturarea obstacolelor în exercitarea funcțiilor de salariat a SRL „Dimlen Service”; s-a încasat de la SRL „Dimlen Service” și Valentina Usmanova în beneficiul SRL „Ergo” cheltuieli de judecată formate din taxa de stat în mărime de 472,50 de lei.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut că materialele cauzei, conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, cert denotă că proprietarul bunului imobil cu număr cadastral xxxxxx, cu suprafața de xxxxx mp, situat în mun. xxxxxx, este SRL „Ergo”. La 24 decembrie 2013 între SRL „Ergo” în calitate de locator și SRL „Dimlen Service” în calitate de locatar, a fost încheiat contractul de locațiune nr. 6, în privința unei părți din încăperea nelocativă cu suprafața de xxxx mp din xxxxxx, termenul contractului fiind de la 24 decembrie 2013 până la 31 decembrie 2017. La 02 ianuarie 2014, între SRL „Ergo” și Valentina Usmanova a fost încheiat contractul de locațiune nr. 11 având ca obiect transmiterea în locațiune a xxxxxx mp din suprafața încăperii nelocative situată în mun. xxxxxx. Conform pct.3.1 din contracte, părțile au stabilit plata chiriei în mărime de 25 lei lunar.

Concomitent, instanța de apel a relevat că luând în considerare perioada stabilită în contract, contractul de locațiune urmează a fi încadrat ca fiind unul cu executare succesivă. Nulitatea unui contract cu executare succesivă operează, în principiu, numai pentru viitor (art. 747 Cod civil) și nicidecum retroactiv. De asemenea, neexecutarea obligațiilor asumate de una dintre părți printr-un asemenea contract îndreptățește cealaltă parte să ceară rezilierea contractului, care spre deosebire de rezoluția unui contract cu execuție imediată, operează numai pentru viitor, menționând efectele produse în trecut, în principiu, un contract cu executare succesivă poate fi reziliat și prin manifestarea unilaterală a voinței uneia dintre părți, în condițiile anume reglementate de lege pentru fiecare tip de contract în parte.

Instanța de apel a precizat că proprietarul este în drept să-și revendice bunurile aflate în posesiunea nelegitimă a altuia, iar prima instanță examinând cauza, nejustificat a concluzionat despre necesitatea respingerii acțiunii formulate de către SRL „Ergo” cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate, or, proprietarului îi aparține dreptul de posesie asupra bunurilor sale, cât și dreptul de folosință și dispoziție. Prima instanță eronat a apreciat materialul probator și a interpretat eronat normele de drept material, iar ca rezultat greșit a emis hotărârea din 28 decembrie 2017, prin care a dispus respingerea acțiunii și admiterea acțiunii reconvenționale. În consecință, instanța de apel în rezultatul admiterii apelului SRL „Ergo”, a casat hotărârea primei instanțe și a pronunțat o hotărâre nouă prin care a admis parțial acțiunea înaintată de SRL „Ergo” și a respins cererea reconvențională.

La 08 iunie 2018, SRL „Dimlen Service” a declarat recurs împotriva deciziei din 22 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea acesteia cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului s-a invocat că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele cauzei, nu a aplicat legea care trebuia aplicată, aplicând o lege care nu trebuia a fi aplicată, pe când instanța de fond a elucidat corect și a constatat circumstanțele cauzei, a verificat și a apreciat obiectiv probele prezentate.

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

Decizia instanței de apel a fost adoptată la 22 mai 2018, iar SRL „Dimlen Service” a declarat recurs la 08 iunie 2018, ceea ce denotă că recursul este în termen.

Examinând temeiurile recursului declarat de SRL „Dimlen Service”, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul drept inadmisibil din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) Cod 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.

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 cauzei 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.

În temeiul prevederilor art. 433 lit. a) Cod 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).

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

Astfel, argumentele invocate în recursul declarat se referă la dezacordul recurentului cu soluția pronunțată de către instanța de apel, însă nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că recursul exercitat conform secțiunii II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

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

În această ordine de idei, completul Colegiului precizează că, în contextul normelor procedurale din Secțiunea a II-a, Capitolul XXXVIII Cod de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele de fond și de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

Prin prisma art. 432 alin.(4) Cod de procedură civilă, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural și anume dacă se invocă faptul că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând în mod

flagrant regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 Cod de procedură civilă, însă din recursul declarat nu rezultă argumentul privind încălcarea flagrantă a regulilor de apreciere a probelor.

În acest sens, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a relevat în jurisprudența sa constantă, rezultând din prevederile art. 6 § 1 al Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, că nu se impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes (cauza Rebai și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995).

În circumstanțele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera inadmisibil recursul declarat de SRL „Dimlen Service”.

În conformitate cu art. 433 lit. a), 440 alin. (1) Cod 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 Societatea cu Răspundere Limitată „Dimlen Service” împotriva deciziei din 22 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Oleg Sternioală

Judecătorii

Iurie Bejenaru

Mariana Pitic