

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

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

Instanța de recurs: Curtea Supremă de Justiție, (jud. Sv. Filincova, N. Craiu, L. Gafton)

## Î N C H E I E R E

12 decembrie 2018

mun. Chișinău

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

În componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
Judecătorii

Svetlana Filincova  
Dumitru Mardari  
Nicolae Craiu

examinând cererea de revizuire depusă de SRL „Prestigiu-AZ”,  
în cadrul cauzei civile intentate 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 încheierii din 18 iulie 2018 a Curții Supreme de Justiție,

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. Chişinău, 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 comerciala 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 finalizate 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 Judecătoriei 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 Judecătoriei 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 Judecătoriei Strășeni (sediul Central).

Prin încheierea din 18 iulie 2018 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de către SRL „Prestigiu-AZ” a fost considerat inadmisibil.

La 17 octombrie 2018, SRL „Prestigiu-AZ” a depus cerere de revizuire împotriva încheierii din 18 iulie 2018 a Curții Supreme de Justiție, solicitând casarea acesteia și rejudecarea a cauzei.

Verificând încheierea supusă revizuirii, în raport cu criticile formulate și în limitele temeiurilor de drept invocate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că cererea de revizuire este inadmisibilă, pentru motivele ce se succed.

În corespundere cu articolul 452 alin. (1<sup>1</sup>) al Codului de procedură civilă, revizuirea s-a examinat fără înștiințarea participanților la proces, însă data și ora ședinței a fost plasată pe pagina web a Curții Supreme de Justiție. Astfel, Colegiul judiciar a decis inoportună invitarea acestora, întrucât argumentele expuse în cererea de revizuire au fost formulate cu suficientă precizie pentru a permite instanței controlul actelor judecătorești contestate. Mai mult, nici un participant nu a solicitat audierea publică a cauzei sale (a se vedea, *mutatis mutandis*, cauza *Auza Vilho Eskelinen și alții vs Finlanda*, hotărârea din 19 aprilie 2007, § 72 – 75, cauza *Eriksson vs Suedia*, hotărârea din 12 aprilie 2012, § 66, 72, cauza *Pönkä vs Estonia*, hotărârea din 08 noiembrie 2016, § 33 – 34).

Posibilitatea revizuirii prevăzute de Capitolul XXXIX din Codul de procedură civilă reprezintă o procedură excepțională. Prin urmare, cererile de revizuire a hotărârilor judecătorești trebuie supuse unei analize stricte.

În conformitate cu articolul 446 alin. (1) al Codului de procedură civilă, pot fi supuse revizuirii hotărârile, ordonanțele, încheierile și deciziile irevocabile ale tuturor instanțelor judecătorești, în condițiile prezentului capitol.

Alin. 2 al aceleiași norme prevede că încheierile de încetare a procesului conform art. 265 lit. c) și d), precum și cele prin care se respinge acțiunea ca fiind tardivă conform art. 186<sup>1</sup> pot fi supuse revizuirii. Încheierile judecătorești care nu se referă la fondul cauzei, precum și deciziile emise în privința acestora nu se supun revizuirii. În aceste cazuri, încheierile de inadmisibilitate a revizuirii nu se supun niciunei căi de atac.

Structura logico – juridică a art. 451 alin. (1) – (4) al Codului de procedură civilă prevede condițiile de formă și de conținut a unei cereri de revizuire, obligația revizuentului de a depune cererea la instanța competentă și inadmisibilitatea avansării repetate a unei asemenea cereri, care este întemeiată pe aceleași temeiuri. În mod corespunzător, nerespectarea acestor cerințe legale dictează aplicarea art. 453 alin. (1) lit. a) al Codului de procedură civilă.

Totuși, în urma modificărilor operate, prin Legea nr. 17 din 5 aprilie 2018, la art. 446 și 448 al Codului de procedură civilă, încheierile judecătorești, care nu se referă la fondul cauzei, nu se supun revizuirii. În același context, legislatorul a exclus competența Curții Supreme de Justiție de a examina cererile de revizuire împotriva deciziilor curților de apel în privința cărora Curtea Supremă de Justiție s-

a pronunțat printr-o decizie asupra inadmisibilității.

Din această perspectivă, Colegiul judiciar trebuie să se pronunțe dacă încheierea irevocabilă de inadmisibilitate poate fi supusă revizuirii și dacă Curtea Supremă de Justiție este competentă să judece o atare situație juridică.

Cu privire la primul aspect, instanța notează că art. 440 alin. (1) al Codului de procedură civilă confirmă că încheierea de inadmisibilitate a unui recurs nu se referă la fondul cauzei, ceea ce face aplicabil art. 446 alin. (2) al Codului de procedură civilă.

Cu toate acestea, temeiurile indicate la art. 433 lit. a<sup>1</sup>) – d) al Codului de procedură civilă pot fi apreciate doar de instanța de recurs, iar lipsa unei căi de atac, chiar și de retractare, ar afecta dreptul la un proces echitabil, garantat de art. 20 din Constituția Republicii Moldova și art. 6 alin. (1) din Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

Or, potrivit jurisprudenței constante a Curții Europene, îndepărtarea de la principiul securității juridice este justificată doar când este impusă de circumstanțe cu caracter substanțial și convingător (a se vedea, mutatis mutandis, cauza Ryabykh vs Rusia, hotărârea din 24 iulie 2003, § 52; cauza Pravednaya vs Rusia, hotărârea din 18 noiembrie 2004, § 25; cauza Giuran vs România, hotărârea din 21 iunie 2011, § 30).

Competența instanțelor superioare de a casa și de modifica hotărâri judecătorești obligatorii și executorii ar trebui exercitată pentru corectarea erorilor judiciare. Această competență trebuie exercitată astfel încât să facă, atât cât este posibil, un echilibru echitabil între interesele unui individ și nevoia de a asigura eficiența sistemului judiciar (a se vedea, mutatis mutandis, cauza Nikitin vs Rusia, hotărârea din 20 iulie 2004, § 54-61; cauza SC „Textinc” SA vs România, hotărâre din 6 februarie 2018, § 24).

La acest capitol, Colegiul judiciar observă că prin încheierea din 18 iulie 2018 a Curții Supreme de Justiție a fost considerată inadmisibilă cererea de recurs depusă de SRL „Prestigiu-AZ”, în baza temeiul prevăzut la articolul 433 lit. a) din Codul de procedură civilă. Formalitățile specificate la articolul 433 a<sup>1</sup>) – d) din Codul de procedură civilă au fost respectate de recurent, iar completul de judecată nu a avut obiecții în această parte.

Drept consecință, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție trage concluzia că încheierea menționată supra nu poate fi contestată în procedură de revizuire, iar instanța nu este competentă de a examina cererea de revizuire formulată de SRL „Prestigiu-AZ”.

Or, este evident că hotărârea din 17 martie 2017 a Judecătoriei Strășeni (sediul central) și hotărârea suplimentară din 26 aprilie 2017 a Judecătoriei Strășeni (sediul central) au fost supuse căilor de atac și au fost menținută prin decizia din 13 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău. Conjunctura descrisă supra determină

posibilitatea depunerii revizuirii la Curtea de Apel Chișinău, conform competenței specificate în art. 448 alin. (2) al Codului de procedură civilă.

Cu privire la încheierea din 18 iulie 2018 a Curții Supreme de Justiție, Colegiul de control judiciar relevă că legislatorul nu a prevăzut o împuternicire expresă a instanței de revizuire în acest caz. Însă, art. 446 alin. (1) al Codului de procedură civilă stabilește fără echivoc că dispozițiile judecătorești se supun revizuirii în condițiile capitolului XXXIX. Totodată, alin. (2) din articolul respectiv folosește sintagma „încheierile de inadmisibilitate”, ce vizează în mod direct doar încheierile judecătorești, care nu se supun revizuirii, întrucât nu se referă la fondul cauzei.

Mai mult, o situație juridică similară a fost introdusă de legislator prin punctul 145 din articolul III din Legea nr. 17 din 5 aprilie 2018. Așadar, potrivit acestor completări, instanța de recurs are competența de a considera inadmisibil recursul în cazul în care este depus împotriva unui act ce nu se supune recursului, cu excepția cazurilor prevăzute la art. 429 alin.(5).

Astfel, raționamentele de mai sus limitează soluția instanței la art. 453 alin. (1) lit. a) al Codului de procedură civilă.

În conformitate cu art. 453 alin. (1) lit. a) al Codului de procedură civilă, după ce examinează cererea de revizuire, instanța emite o încheiere de respingere a cererii de revizuire ca fiind inadmisibilă.

Pe baza celor prezentate, Colegiul atestă că legislatorul nu a exemplificat împrejurările, când o instanță de revizuire trebuie să pronunțe o încheiere de respingere a cererii de revizuire ca fiind inadmisibilă. Totuși această dispoziție legală, dar și practica judiciară constantă, denotă că o cerere de revizuire poate fi declarată inadmisibilă, atunci când nu a fost depusă în termenele prevăzute la art. 450 al Codului de procedură civilă sau a fost declarată de persoanele care nu sunt în drept să facă acest lucru.

La fel, cerere de revizuire poate fi respinsă atunci când nu sunt respectate condițiile de formă din art. 451 alin. (1) și (3) al Codului de procedură civilă. Actualmente, urmând logica expusă supra, instanța de revizuire poate considera o cerere de revizuire ca inadmisibilă în cazul în care revizuirea este depusă împotriva unui act ce nu se supune revizuirii.

Având în vedere prevederile art. 446, 451 alin. (1) lit. a) ale Codului de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție decide că revizuirea depusă de SRL „Prestigiu-AZ” urmează a fi respinsă ca fiind inadmisibilă.

În conformitate cu art. art. 269-270, art. 453 alin. (1) lit. a) ale Codului de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e:

Se respinge ca fiind inadmisibilă cererea de revizuire depusă de SRL „Prestigiu-AZ”, împotriva încheierii din 18 iulie 2018 a Curții Supreme de Justiție, 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.

Încheierea nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței, judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Dumitru Mardari

Nicolae Craiu