

ÎNCHEIERE

12 decembrie 2018

mun. Chișinău

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

În componența:

Președintele completului, judecătorul
Judecătorii

Svetlana Filincova
Dumitru Mardari
Nicolae Craiu

examinând admisibilitatea recursului declarat de către SRL „Cont-Asistent”,
în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de SRL
„Cont-Asistent” împotriva SRL „Fisavru”, intervenienți accesorii SA
„Moldindconbank” BC, SA „Deservire-Orhei”, Covaliov-Rusu Georgeta și
Coșciug Serghei cu privire la recunoașterea nulității parțiale a actului juridic,
încasarea plății restante pentru locațiune, dobânzii de întârziere și compensarea
cheltuielilor de judecată,

la acțiunea reconvențională înaintată de SRL „Fisavru” împotriva SRL „Cont-
Asistent”, intervenienți accesorii SA „Moldindconbank” BC, SA „Deservire-
Orhei”, Covaliov-Rusu Georgeta și Coșciug Serghei cu privire la declararea nulă a
contractului de locațiune,

la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Fisavru” împotriva SRL
„Cont-Asistent” cu privire la constatarea executării obligațiilor de plată,
declararea valabilității actului juridic, recunoașterea dreptului de proprietate și
compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 14 august 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a
fost respins apelul declarat de SRL „Cont-Asistent” și menținută hotărârea din 11
mai 2018 a Judecătoriei Chișinău (sediul Ciocana),

c o n s t a t ă:

La 29 decembrie 2014, SRL „Cont-Asistent” s-a adresat cu cerere de chemare
în judecată împotriva SRL „Fisavru”, intervenienți accesorii BC
„Moldindconbank” SA, SA „Deservire-Orhei”, Covaliov-Rusu Georgeta și
Coșciug Serghei cu privire la recunoașterea nulității parțiale a actului juridic,
încasarea plății restante pentru locațiune, dobânzii de întârziere și compensarea
cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a menționat că, din 03 februarie 2014 a preluat ca
administrator organizarea activității SRL „Cont-Asistent”, iar în rezultatul
controlului situației economico-financiare pe perioada anului 2013, efectuat de

SRL „Audit Elit Consulting”, s-a stabilit că SRL „Cont-Asistent”, la 17 mai 2013 în baza facturii fiscale seria BV nr. 3763456 a efectuat tranzacție de realizare a bunurilor imobile (teren, spații de producere) cu persoane juridice afiliate SRL „Fisavru” în valoare totală de 415 895 lei. La 14 octombrie 2013 în baza facturii fiscale seria BV nr. 6905437 a efectuat tranzacție cu persoane juridice afiliate SRL „Fisavru” ce are ca obiect active materiale în curs de execuție în valoare de 496 000 lei, inclusiv cazan de model E1-09 în sumă de 243 549,20 lei, sistem de tratare, livrare și încălzire în sumă de 252 450,80 lei. Facturile fiscale nominalizate au fost înregistrate în Registrul de livrări a vânzătorului (Registrul de facturi fiscale de evidență strictă).

A relevat că, în corespundere cu art. 288 al Codului civil la categoria bunurilor imobile se raportează terenurile, clădirile, construcțiile și orice alte lucrări legate solid de pământ, precum și tot ceea ce, în mod natural sau artificial, este încorporat durabil în acesta, adică bunurile a căror deplasare nu este posibilă fără a se cauza prejudicii considerabile destinației lor. În actul de control de audit s-a menționat faptul că tranzacția cu imobilul nu este înregistrată la organul cadastral, ceea ce nu confirmă trecerea dreptului de proprietate a bunurilor imobile după cumpărător, aceasta se confirmă de extrasul din Registrul bunurilor imobile eliberat de oficiul cadastral Orhei cu nr. 6401/14/38167 din 16 decembrie 2014.

A susținut că, SRL „Cont-Asistent” a încălcat procedura și prevederile art. 753, 755, 760 ale Codului civil, art. 108 al Codului fiscal, or, în lipsa contractului de vânzare-cumpărare a imobilului, care trebuia autentificat notarial și înregistrat la organul cadastral, în lipsa procesului-verbal de predare-preluare a bunurilor imobile s-au emis facturile fiscale seria BV nr. 3763456 din 17 mai 2013 și seria BV nr. 6905437 din 14 octombrie 2013 care necesită a fi anulate de către instanța de judecată. Cu atât mai mult, facturile fiscale au fost contrasemnate de cumpărătorul SRL „Fisavru” însă nu este achitată valoarea lor până în prezent.

A considerat că, livrarea bunurilor imobile conform facturilor fiscale reliefate anterior nu a avut loc, prin urmare sunt niște operațiuni fictive și ilegale.

La 10 martie 2015, SRL „Cont-Asistent” a depus cerere de modificare a acțiunii formulate împotriva SRL „Fisavru”, intervenient accesoriu BC „Moldindconbank” SA solicitând recunoașterea nulității pct. 2.1 lit. a) și lit. b) din contractul prealabil de vânzare-cumpărare nr. 01/0413 din 23 aprilie 2013, al căruia obiect este imobilul cota-parte de 0,31 din imobilul nelocativ în valoare de 415 895 lei, situat în or. Orhei, str. A. Lăpușneanu 2/2 și utilajul pentru cazangerie în valoare de 496 000 lei, precum și încasarea cheltuielilor de judecată suportate în legătură cu examinarea prezentei cauze.

În motivarea acțiunii modificate a menționat că, la 23 aprilie 2013 a fost încheiat contractul prealabil de vânzare-cumpărare nr. 01/0413, în temeiul căruia SRL „Cont-Asistent” în calitate de vânzător, reprezentat în acea perioadă de administratorul Panainte Ion și SRL „Fisavru” în calitate de cumpărător, în persoana administratorului Coșciug Sergiu. Prin acest contract părțile au convenit asupra vânzării imobilului cota-parte de 0,31 din imobilul nelocativ în valoare de 415 895,00 lei situat în or. Orhei, str. A. Lăpușneanu 2/2 (pct. 2.1 lit. a) din contract, cu transmiterea în posesie și folosință temporară, contra unei plăți a cotei-părți de 0,31 din totalul bunului imobil (pct. 2.2), utilajului pentru cazangerie în valoare de 496000 lei (pct. 2.1 lit. b).

A relevat că, potrivit clauzelor contractului, și anume pct. 2.2, proprietarul transmite cumpărătorului în folosință și posesie temporară, contra unei plăți (în continuare - costul cotei-părți supuse vânzării) cota-parte de 0,31 din totalul bunului amplasat pe adresa or. Orhei, str. A. Lăpușeanu 2/2, înregistrat la organul cadastral cu nr. 6401103084. Imobilul ce se înstrăinează aparține vânzătorului cu drept de proprietate în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 10196 din 29 octombrie 2010 (6401/11/256), înregistrat la OCT or. Orhei în Registrul bunurilor imobile cu nr. cadastrale 6401103.084 și 6401103.084.01, grevat cu sarcina de servitute în beneficiul SA „Deservire-Orhei.

A mai relatat că, din 03 februarie 2014 administrator al SRL „Cont-Asistent” este Godoroja Alina. În urma verificării situației economico-financiare a SRL „Cont-Asistent” pentru perioada anului 2013, efectuat de către SRL „Audit Elit Consulting s-a stabilit că SRL „Cont-Asistent” a eliberat două facturi fiscale: - seria BV nr. 3763456 din 17 mai 2013 privind vânzarea terenului cu nr. cadastral 6401103.084 cota parte de 0,31 în sumă de 167 805 lei și clădirea cu nr. cadastral 6401103.084.01 cota parte 0,31 în valoare de 248 000 lei; - seria BV nr. 6905437 din 14 octombrie 2013 privind vânzarea cazanului de model E1-09 (o unitate) în valoare de 243 549,20 lei și sistemul de tratare, filtrare și încălzire (o unitate) în valoare de 252 450,80 lei.

A pretins recunoașterea nulității parțiale a contractului prealabil de vânzare-cumpărare nr. 01/0413 din 23 aprilie 2013 în privința pct. 2.1 lit. a) și pct. 2.1 lit. b) cu referință la bunurile mobile. Analizând natura juridică a contractului enunțat, în opinia societății reclamante, acesta este un contract complex, care întrunește în sine elemente ale antecontractului de vânzare-cumpărare cu referire la bunurile mobile prevăzute la pct. 2.1 lit. b) - utilaj pentru cazangerie în valoare de 496 000,00 lei, bunurile imobile prevăzute la pct. 2.1 lit. a) - cota-parte de 0.31 din bunurile imobile cu nr. cadastrale 6401103.084 și 6401103.084.01 în valoare de 415 895,00 lei și elemente ale locațiunii cu referire la pct. 2.2 - cota-parte de 0,31 din bunurile imobile cu nr. cadastrale 6401103.084 și 6401103.084.01. De altfel, în conformitate cu art. 667 alin. (3) al Codului civil, părțile pot încheia contracte care nu sunt prevăzute de lege (contracte nenumite), precum și contracte care conțin elemente ale diferitelor contracte prevăzute de lege (contracte complexe).

A menționat că, prin contractul în speță, părțile în pct. 2.6 s-au obligat în viitor la încheierea contractului de vânzare-cumpărare de bază, după achitarea integrală a valorii imobilului și utilajului specificate în pct. 2.1, în acest sens este de reținut art. 679 alin. (1) al Codului civil. La fel, prin acordul părților contractante, în pct. 2.7, s-a convenit în suportarea cheltuielilor de autentificare notarială a contractului de vânzare-cumpărare de bază. Deci, forma autentică a actului juridic în speță a fost determinată drept obligatorie prin acordul părților, or, conform art. 212 al Codului civil (în redacția în vigoare la data semnării contractului), forma autentică a actului juridic este obligatorie în cazurile: a) stabilite de lege, b) prevăzute prin acordul părților chiar dacă legea nu cere forma autentică, iar în conformitate cu art. 679 alin. (3) al Codului civil, forma stabilită pentru contract se aplică și pentru antecontract. Antecontractul, fiind același act juridic în sensul art. 195 al Codului civil se supune condițiilor de formare și validitate ale actului juridic, prevăzute la cap. II al Codului civil. Prin urmare, în cazul în care părțile antecontractului, prin pct. 2.7, au convenit asupra formei

autentice ale contractului de vânzare-cumpărare de bază, atunci și contractul prealabil de vânzare-cumpărare nr. 01/0413 din 23 aprilie 2013 urma să îmbrace forma autentică, nerespectarea căreia, atrage nulitatea absolută a acestuia în conformitate cu art. 213 alin. (1) și art. 689 ale Codului civil.

A adăugat că, un alt temei de recunoaștere a nulității contractului prealabil de vânzare-cumpărare este cel prevăzut de art. 220 al Codului civil coroborat cu art. 673 al Codului civil, care la fel stabilește condiția de autenticitate a contractului. Privită prin această prismă, condiția autentică de validitate a contractului se prezintă în acest caz ca un imperativ al cadrului normativ, nefiind lăsată la discreția părților contractante. În conformitate cu art. 5 alin. (3) lit. c) din Legea nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate privată prin înțelegere între vânzător și cumpărător include următoarele acțiuni: contractul de vânzare-cumpărare a pământului se autentifică notarial, cu excepția contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole proprietate privată cu suprafața de până la 0,25 hectare, atribuite conform art. 12 al Codului funciar. Consecința nerespectării formei autentice a actului juridic civil atrage nulitatea lui absolută (art. 217 al Codului civil), survenind efectele prevăzute de lege (art. 219 al Codului civil) și anume repunerea părților în poziție inițială.

În opinia reclamantei, în speță nu au fost respectate dispozițiile legale referitor la condițiile de validitate ale contractului prealabil de vânzare-cumpărare nr. 01/0413 din 23 aprilie 2013.

La 23 aprilie 2015, SRL „Fisavru” a depus în Judecătoria Orhei, cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Cont-Asistent” solicitând declararea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a 0,31 cotă-parte a bunurilor imobile cu numerele cadastrale 6401103.084 și 6401103.084.01 situate pe adresa or. Orhei, str. A. Lăpușneanu 2/2 și a utilajului pentru cazangerie: cazan de model E1-09 împreună cu sistemul de tratare, filtrare și încălzire; încheiat între SRL „Cont-Asistent” și SRL „Fisavru”, recunoașterea dreptului de proprietate al SRL „Fisavru” asupra a 0,31 cotă-parte a bunurilor imobile cu numerele cadastrale 6401103.084, 6401103.084.01 situate pe adresa or. Orhei, str. A. Lăpușneanu 2/2 precum și asupra utilajului pentru cazangerie: cazan de model L1-09 împreună cu sistemul de tratare, filtrare și încălzire, în temeiul executării obligațiilor antecontractului nr. 01/0413 din 23 aprilie 2013 precum și încasarea cheltuielilor de judecată suportate.

În motivarea acțiunii a menționat că, la 23 aprilie 2013, între SRL „Cont-Asistent” și SRL „Fisavru” a fost încheiat un antecontract de vânzare-cumpărare cu nr. 01/0413, potrivit căruia SRL „Cont-Asistent” s-a obligat să vândă cumpărătorului SRL „Fisavru”, 0,31 cotă-parte din imobilul nelocativ situat în or. Orhei, str. A. Lăpușneanu 2/2 la prețul de 415 895 lei și utilaj pentru cazangerie în valoare de 496 000 lei. Potrivit pct. 4.1 din antecontract, părțile au convenit ca plata bunurilor să se desfășoare în rate lunare a câte 50 000 lei, motiv din care s-a stabilit că încheierea contractului de vânzare-cumpărare de bază să aibă loc după achitarea integrală a valorii imobilului și utilajului specificat în acord. Respectând obligația asumată, SRL „Fisavru” a transferat în primele șase luni de la încheierea antecontractului, tranșele lunare de 50 000 lei în contul SRL „Cont-Asistent”, fapt confirmat prin dispozițiile de plată din 23 aprilie 2013, 27 mai 2013, 25 iunie

2013, 26 iulie 2013, 29 august 2013, 30 septembrie 2013, în total SRL „Fisavru” a efectuat o plată în avans în mărime de 300 000 lei.

A relevat că, la 01 octombrie 2013, în baza contractului de cesiune a creanței nr. 1/10, SRL „Fisavru” a preluat de la Covaliov-Rusu Georgeta drepturile de creanță față de SRL „Cont-Asistent” în mărime totală de 777 363,91 lei. Având la bază o înțelegere verbală că acest contract de cesiune stinge prin compensare suma restantă încă neplătită în baza antecontractului numit supra, în luna octombrie 2013 SRL „Fisavru” a întrerupt plata ratelor lunare către SRL „Cont-Asistent”. Compensarea urma să aibă loc din contul datoriei pârâtului față de reclamant, apărută ca urmare a preluării creanței lui Covaliov-Rusu Georgeta față de SRL „Cont-Asistent”. Potrivit art. 651 al Codului civil, compensarea este stingerea reciprocă a unei obligații și a unei creanțe opuse, certe, lichide, de aceeași natură și exigibile. Compensarea se face prin declarație față de cealaltă parte.

În acest sens, la 01 octombrie 2013, reclamanta a solicitat pârâtei încheierea unui acord prin care ratele lunare ce urmau a fi achitate de SRL „Fisavru” în contul SRL „Cont-Asistent”, să fie compensate prin stingerea în mărimea corespunzătoare, a părții din datoria formată față de SRL „Fisavru” ca rezultat preluării creanței sus-numite. În aceeași notificare s-a solicitat și încheierea contractului de vânzare-cumpărare de bază convenit prin contractul prealabil din 23 aprilie 2013. Prin urmare, în prezent se constată o datorie a SRL „Cont-Asistent” față de SRL „Fisavru” în mărime 165 498 lei, iar plățile datorate de către SRL „Fisavru” către SRL „Cont-Asistent” pentru achitarea bunurilor conform antecontractului din 23 aprilie 2013 - stinse prin compensare.

A mai susținut că, din motive necunoscute, SRL „Cont-Asistent” s-a eschivat inclusiv până în prezent de la încheierea contractului de vânzare-cumpărare de bază și contrar înțelegerii, la 10 februarie 2015 a expediat în adresa SRL „Fisavru” notificarea privind rezoluțiunea contractului prealabil din 23 aprilie 2013. Drept motiv pentru rezoluțiunea antecontractului, SRL „Cont-Asistent” a invocat neîntemeiat pierderea interesului față de vânzarea bunurilor, drept rezultat al neexecutării esențiale a obligațiilor de plată din partea SRL „Fisavru”. Din considerentele că pârâta a renunțat la acordul verbal de compensare, odată exprimat urmare a contractului de cesiune numit mai sus, prin notificarea din 16 februarie 2015 și invocând dispozițiile art. 743 al Codului civil, SRL „Fisavru” și-a expus disponibilitatea stingerii imediate a obligației, solicitând în acest sens acordul la achitarea integrală a sumei restante și în consecință, semnarea contractului de vânzare-cumpărare. Din conținutul răspunsului SRL „Cont-Asistent” la solicitarea SRL „Fisavru” privind acordul la achitarea integrală a sumei restante, rezultă că primul neîntemeiat nu a dat curs inițiativei de soluționare pe cale amiabilă a litigiului de față. În condițiile în care SRL „Fisavru” și-a onorat obligațiunile antecontractului de vânzare-cumpărare, iar SRL „Cont-Asistent” refuză să semneze în consecință contractul de bază, este în drept să solicite recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor mobile și imobile trecute în antecontractul numit mai sus.

Prin încheierea din 29 aprilie 2015 a Judecătoriei Orhei cauzele nominalizate supra au fost conexe într-o singură procedură.

Prin încheierea din 29 aprilie 2015 a Judecătoriei Orhei s-au atras din oficiu în calitate de intervenienți accesorii – SA „Deservire-Orhei” și BC

„Moldindconbank” SA.

La 27 mai 2015, SRL „Cont-Asistent” a depus cerere de majorare a pretențiilor solicitând încasarea din contul SRL „Fisavru” a plății restante pentru locațiune conform contractului de locațiune din 01 septembrie 2012 în mărime 63 545,04 euro pentru perioada 01 septembrie 2012 – 01 aprilie 2015, încasarea dobânzii de întârziere în cuantum de 1564,90 euro pentru perioada 17 aprilie 2015 – 27 mai 2015 precum și compensarea cheltuielilor de judecată suportate în legătură cu examinarea prezentei cauze.

În motivarea cererii de majorare a pretențiilor a menționat că, la 01 septembrie 2012 între SRL „Cont-Asistent” în calitate de locator și SRL „Fisavru” în calitate de locatar a fost încheiat contract de locațiune pentru o perioadă de până la 31 august 2015 cu condiția că prețul va fi stabilit ulterior conform înțelegerii suplimentare între părți (pct. 2.2 și pct. 3.1). În pofida acestui fapt pârâta a intrat în posesia și folosința bunului, însă nu a achitat până în prezent careva plăți având ca destinație chiria pentru folosirea încăperii și terenului aferent.

S-a invocat faptul că, la 23 aprilie 2013 a fost încheiat contractul prealabil de vânzare-cumpărare nr. 01/0413 în temeiul căruia SRL „Cont-Asistent” în calitate de vânzător, reprezentat în acea perioadă de administratorul Panainte Ion și SRL “Fisavru” în calitate de cumpărător, în persoana administratorului Coșciug Sergiu, au convenit asupra vânzării cotei-părți de 0,31 din imobilul nelocativ în valoare de 415 895 lei situat în or. Orhei, str. A. Lăpușneanu 2/2 (pct. 2.1 lit. a) din contract, cu transmiterea în posesie și folosință temporară, contra unei plăți a cotei-părți de 0,31 din totalul bunului imobil (pct. 2.2), utilajului pentru cazangerie în valoare de 496 000 lei (pct. 2.1 lit. b). În această parte contractul este lovit de nulitate absolută în temeiurile de fapt și de drept enunțate în acțiunea din 10 martie 2015.

A susținut că, din conținutul pct. 2.2 din contractul prealabil de vânzare-cumpărare nominalizat supra rezultă că între părțile litigante continuă raportul de locațiune născut în baza contractului de locațiune din 01 septembrie 2012. În pofida faptului că în contractul de locațiune lipsește clauza cu privire la prețul chiriei, din cuprinsul contractului respectiv rezultă cert obligația de achitare, pe motiv că stipulația expresă precum că contractul în cauză este unul gratuit lipsește. Pct. 3.1 stipulează că chiria se stabilește în ansamblu pentru bunul închiriat conform înțelegerii suplimentare între părți, iar pct. 2.2 din contractul prealabil de vânzare-cumpărare confirmă faptul că între părțile litigante continuă raportul de locațiune născut în baza contractului de locațiune.

A reiterat faptul că în perioada de folosire a bunurilor închiriate pârâatul nu și-a onorat obligația de achitare a chiriei, astfel, acumulând o restanță la plata chiriei pentru perioada 01 septembrie 2012 – 01 aprilie 2015 în sumă totală de 63 545,04 euro ($615 \text{ m}^2 + 239,1 \text{ m}^2$) x 2.4 euro / m^2 x 31 luni. Potrivit prețului mediu stabilit pe piață la locațiunea bunurilor similare chiria bunurilor similare constituie 2,0 euro/ m^2 sau 2,4 euro/ m^2 inclusiv TVA.

Dispoziția art. 756 al Codului civil este una cu caracter uniform pentru toate contractele cu titlu oneros, inclusiv contractul de locațiune și stabilește modul de determinare a prețului în cazul în care acesta nu a fost specificat în contractul părților.

La 09 aprilie 2015, a expediat în adresa pârâtei somație (recepționată la 09 aprilie 2015) în temeiul căreia a solicitat achitarea chiriei restante, comunicând

despre calcularea dobânzii de întârziere în conformitate cu prevederile art. 617-619 ale Codului civil, în cazul neonorării obligației în termen de 7 zile de la data recepționării somației.

La 13 martie 2017, SRL „Fisavru” a înaintat acțiune reconvențională împotriva SRL „Cont-Asistent”, intervenienți accesorii SA „Deservire-Orhei”, Coșciug Serghei și Covaliov-Rusu Georgeta, care a fost acceptată în procedură prin încheierea protocolară din 12 aprilie 2017, solicitând declararea nulității contractului de locațiune din 01 septembrie 2012 încheiat între SRL „Fisavru” și SRL „Cont-Asistent” având ca obiect „încăperi de producere de la nivelul I al clădirii situate în or. Orhei, str. A. Lăpușneanu 2/2 cu suprafața totală de 615 m² și cazangeria cu suprafața totală de 239,1 m² situată pe aceeași adresă.

În motivarea acțiunii reconvenționale a menționat că, contractul de locațiune din 01 septembrie 2012 este nul deoarece potrivit art. 875 al Codului civil, prin contractul de locațiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie. Elementele esențiale necesită a fi exprimate prin clauze contractuale: obiectul contractului, termenul contractului și prețul contractului. Potrivit art. 679 al Codului civil, contractul se consideră încheiat dacă părțile au ajuns la un acord privind toate clauzele lui esențiale. Esențiale sunt clauzele stabilite ca atare prin lege, care reies din natura contractului sau asupra cărora, la cererea uneia din părți, trebuie realizat un acord.

A susținut că, stabilirea chiriei prin realizarea acordului de voință este la caz o condiție ce ține de valabilitatea actului juridic, iar neîntrunirea elementelor menționate duc la nulitatea absolută a actului juridic. La data semnării de către părți a contractului de locațiune din 01 septembrie 2012, prin clauza 3.1 părțile au stabilit că chiria se stabilește în ansamblu pentru bunul închiriat conform înțelegerii suplimentare între părți. Dat fiind caracterul esențial al chiriei ca element contractual, este de opinia că, înțelegerea suplimentară în privința chiriei nu putea și nici nu trebuia să aibă loc, mai târziu decât data intrării locatarului în posesia bunului contractat, or, în caz contrar neînțelegerile în privința chiriei, rezultate din așteptările diferite ale părților în ceea ce ține de cuantumul acesteia, duc iminent la litigii judiciare interminabile și inevitabil la desființarea contractelor. Odată ce prețul locațiunii nu a fost stabilit de părți, prin prisma art. 679 al Codului civil se impune concluzia că contractul de locațiune contestat nu poate fi considerat drept valabil încheiat și urmează a fi declarat nul.

În opinia pârâtei, scopul contractului de locațiune nu a fost transmiterea imobilului în chirie oneroasă ci transmiterea lui în folosință SRL „Fisavru” pentru ca încăperile să fie din timp reparate, amenajate, reutilate, iar la data preluării bunului cu titlu de proprietate, societatea să poată iniția activitatea de producere în aceste spații.

La 22 mai 2017, SRL „Cont-Asistent” a formulat cerere de majorare a pretențiilor prin care a solicitat încasarea plății restante pentru locațiune în mărime de 92 122,64 euro, încasarea dobânzii de întârziere în cuantum de 30 679,20 euro precum și compensarea cheltuielilor de judecată în sumă de 110 000 lei formate din cheltuieli de asistență juridică în mărime de 60 000 și taxa de stat în mărime de 50 000 lei.

Prin încheierea din 27 iunie 2017 a Curții de Apel Chișinău s-a admis cererea

înaintată de SRL „Fisavru” reprezentată de avocatul Dron Ion și s-a strămutat cauza dedusă judecătii, la Judecătoria Chișinău (sediul Ciocana).

În temeiul cererii de majorare a volumului pretențiilor și de concretizare a celor inițiale (admisă în procedură prin încheierea protocolară din 15 martie 2018), SRL „Fisavru” a solicitat constatarea executării de către SRL „Fisavru” a obligațiilor de plată pentru cumpărarea a 0,31 cotă-parte a terenului și imobilului situate pe adresa or. Orhei, str. A. Lăpușneanu 2/2 cu numerele cadastrale 6401103.084, 6401103.084.01 și pentru utilajul de cazangerie în sumă totală de 911 895 lei, obligațiuni asumate prin antecontractul de vânzare-cumpărare nr. 01/0413 din 23 aprilie 2013, declararea valabilității contractului de vânzare-cumpărare nr. 01/0413 din 23 aprilie 2013 a 0,31 cotă-parte a terenului și imobilului nelocativ situate pe adresa or. Orhei, str. A. Lăpușneanu 2/2 cu numerele cadastrale 6401103.084, 640110.3084.01, semnat între SRL „Cont-Asistent” și SRL „Fisavru”, recunoașterea dreptului de proprietate al SRL „Fisavru” asupra a 0,31 cotă-parte a terenului și imobilului nelocativ situate pe adresa or. Orhei, str. A. Lăpușneanu 2/2 cu numerele cadastrale 6401103.084, 6401103.084.01 precum și asupra utilajului pentru cazangerie: cazan de model E1-09 împreună cu sistemul de tratare, filtrare și încălzire, în temeiul executării antecontractului de vânzare-cumpărare nr. 01/0413 din 23 aprilie 2013 precum și încasarea cheltuielilor de judecată constituite din taxa de stat în mărime de 27 356,85 lei și cheltuielile de asistență juridică.

În motivarea acțiunii respective a invocat faptul că, pentru executarea obligațiilor asumate prin antecontractul nr. 01/0413 din 23 aprilie 2013 a transferat în contul SRL „Cont-Asistent”, în primele șase luni de la încheierea acestuia, tranșe lunare a câte 50 000 lei. De asemenea, în baza contractului de cesiune a creanței nr. 1/10, SRL „Fisavru” a preluat de la Covaliov-Rusu Georgeta drepturile de creanță față de SRL „Cont-Asistent” în mărime de totală de 777 363,91 lei, prin urmare primul și-a onorat obligațiunile asumate prin antecontractul evidențiat anterior.

La data semnării antecontractului nu era obligatorie forma autentică a actului juridic de înstrăinare a unui bun imobil, însă pornind de la faptul că la data examinării cauzei, forma autentică a contractului de acest fel este obligatorie de la 12 iulie 2013, prin analogia legii și anume a dispozițiilor art. 213 alin. (2) al Codului civil este în drept să solicite valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare pe motiv că a executat total obligațiunile asumate prin antecontractul nr. 01/0413 din 23 aprilie 2013, iar pârâta refuză semnarea contractului.

Prin hotărârea din 11 mai 2018 a Judecătoriei Chișinău (sediul Ciocana), s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Cont-Asistent” împotriva SRL „Fisavru”, intervenienți accesorii BC „Moldindconbank” SA, SA „Deservire-Orhei”, Covaliov-Rusu Georgeta și Coșciug Serghei cu privire la recunoașterea nulității pct. 2.1 lit. a) și lit. b) din contractul prealabil de vânzare-cumpărare nr. 01/0413 din 23 aprilie 2013, încasarea plății restante pentru locațiune conform contractului de locațiune din 01 septembrie 2012 în mărime de 92 135,80 euro pentru perioada 01 septembrie 2012 – 31 mai 2017, încasarea dobânzii de întârziere în quantum de 30 679,20 euro și compensarea cheltuielilor de judecată.

S-a admis integral acțiunea reconvențională înaintată de SRL „Fisavru”

împotriva SRL „Cont-Asistent”, intervenienți accesorii BC „Moldindconbank” SA, SA „Deservire-Orhei”, Covaliov-Rusu Georgeta și Coșciug Serghei cu privire la declararea nulă a contractului de locațiune a imobilului din 01 septembrie 2012.

S-a constatat nulitatea absolută a contractului de locațiune a imobilului din 01 septembrie 2012 semnat între SRL „Fisavru” și SRL „Cont-Asistent”.

S-a admis integral cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Fisavru” împotriva SRL „Cont-Asistent” cu privire la constatarea executării obligațiilor de plată, declararea valabilității actului juridic, recunoașterea dreptului de proprietate și compensarea cheltuielilor de judecată.

S-a constatat executarea de către SRL „Fisavru” a obligațiilor de plată pentru cumpărarea a 0,31 cotă-parte a terenului și imobilului situate pe adresa or. Orhei, str. A. Lăpușneanu 2/2 cu numerele cadastrale 6401103.084, 6401103.084.01 și pentru utilajul de cazangerie în sumă totală de 91 1895 lei, obligațiuni asumate prin contractul prealabil de vânzare-cumpărare nr. nr. 01/0413 din 23 aprilie 2013.

S-a declarat valabil contractul prealabil de vânzare-cumpărare nr. nr. 01/0413 din 23 aprilie 2013 a 0,31 cotă-parte a terenului și imobilului nelocativ situate pe adresa or. Orhei, str. A. Lăpușneanu 2/2 cu numerele cadastrale 6401103.084, 6401103.084.01, semnat între SRL „Cont-Asistent” și SRL „Fisavru”.

S-a recunoscut dreptul de proprietate al SRL „Fisavru” asupra a 0,31 cotă-parte a terenului și imobilului nelocativ situate pe adresa or. Orhei, str. A. Lăpușneanu 2/2 cu numerele cadastrale 6401103.084, 6401103.084.01 precum și asupra utilajului pentru cazangerie: cazan de model E1-09 împreună cu sistemul de tratare, filtrare și încălzire, în temeiul executării contractului prealabil de vânzare-cumpărare nr. nr. 01/0413 din 23 aprilie 2013.

S-a încasat de la SRL „Cont-Asistent” în beneficiul SRL „Fisavru” taxa de stat în mărime de 27 626,85 lei.

Prin decizia din 14 august 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de SRL „Cont-Asistent” și menținută hotărârea din 11 mai 2018 a Judecătorei Chișinău (sediul Ciocana).

La 16 octombrie 2018 (prin oficiul poștal), SRL „Cont-Asistent” a declarat recurs împotriva deciziei din 14 august 2018 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea acesteia și a hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea inițială să fie admisă în modul formulat, iar acțiunile înaintate de SRL „Fisavru” să fie respinse.

În motivarea recursului a indicat că instanța de apel la emiterea deciziei nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată precum și apreciat arbitrar probele, fapt ce a dus la încălcarea drepturilor fundamentale ale omului.

La 03 decembrie 2018, SRL „Fisavru” reprezentată de avocații Brănișteru Constantin și Dron Ion a depus o referință la cererea de recurs declarată de SRL „Cont-Asistent” solicitând ca aceasta să fie respinsă cu menținerea deciziei recurate.

Examinând temeiurile invocate în cererea de recurs, referință, în raport cu materialele cauzei și prevederile legale, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat de către SRL „Cont-Asistent”, neîntemeiat și care urmează a fi considerat

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 considerării recursului ca fiind admisibil.

În speță, însă criticile invocate de SRL „Cont-Asistent”, 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 lipsit de esență, care evidențiază simplul fapt al dezacordului recurentei 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 recurentei, 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 considerarea 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 „Cont-Asistent”.

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

În conformitate cu art. 270, 431 alin. (2), art. 433 lit. a) și art. 440 alin. (1) ale 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 „Cont-Asistent”.
Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Dumitru Mardari

Nicolae Craiu