

Dosarul nr. 2ra-1068/19

Prima instanță - Judecătoria Chișinău, sediul Centru ( jud. : S. Mazur)

Instanța de apel - Curtea de Apel Chișinău (jud. : I. Cimpoi, A. Danilov, I. Secrieru)

## Î N C H E I E R E

29 mai 2019

mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al  
Curții Supreme de Justiție

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
judecătorii

Ala Cobăneanu  
Svetlana Filincova  
Dumitru Mardari

examinând admisibilitatea recursului declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Philipsky Tour”, reprezentată de avocatul Botnari Veaceslav,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Cechin Tatiana împotriva Societății cu Răspundere Limitată ”Philipsky Tour” și Societatea cu Răspundere Limitată ”Apartera Imobil” privind constatarea rezilierii contractului de locațiune nr. 1 din 31 decembrie 2015, evacuare din imobil, obligarea Societății cu Răspundere Limitată ”Philipsky Tour” să restabilească prin instalare peretele de cărămidă demolat din imobil, încasarea datoriei pe chirie, penalităților, prejudiciului și cheltuielilor de judecată și **cererea reconvențională** depusă de Societatea cu Răspundere Limitată ”Philipsky Tour” cu privire la constatarea faptului deconectării ilegale de la rețeaua electrică a locului de consum, încasarea prejudiciului material suportat și a venitului ratat,

împotriva deciziei din 4 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Philipsky Tour” și menținută hotărârea din 4 iunie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru,

### c o n s t a t ă :

La 17 ianuarie 2017, Cechin Tatiana s-a adresat în instanța de judecată cu o cerere de chemare în judecată, ulterior concretizată împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Philipsky Tour”, solicitând rezilierea contractului de locațiune nr. 1 din 31 decembrie 2015, încheiat între Cechin Tatiana și Societatea cu Răspundere Limitată „Philipsky Tour”, evacuarea pârâtului din spațiul dat în locațiune, obligarea restabilirii peretelui demolat, încasarea sumei de 7700 de euro cu titlu de datoriei pentru chirie, 7700 de euro cu titlu de penalitate, 1805,93 lei pentru servicii comunale, 2863,74 cu titlu de prejudicii materiale, 9414,10 cheltuieli de judecată și suma de 5000 de lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică.

În motivarea cererii de chemare în judecată a reiterat că la 31 decembrie 2015, între Cechin Tatiana în calitate de locator și Societatea cu Răspundere Limitată

„Philipsky Tour,, în calitate de locatar, a fost încheiat contractul de locațiune nr.1 privind predarea în locațiune a încăperii nelocative, situate în mun. Chișinău, bd. Negruzzi 5 ap.16, fără anexă.

Locatarul s-a obligat să folosească bunurile închiriate în strictă conformitate cu destinația lor sau cu cea prevăzută în contract, să asigure integritatea lor și să le mențină în stare bună.

La fel, potrivit pct.4.3.7 al contractului dat, locatarul s-a obligat să nu transmită bunurile închiriate în sub locațiune, fără acordul scris al locatorului.

La 14 noiembrie 2016 în urma inspectării executării condițiilor contractului de locațiune nr. 1 din 31 decembrie 2015, locatorul Cechin Tatiana a constatat abateri de la condițiile contractuale și anume: spațiul transmis în locațiune a fost transmis în sub locațiune către Societatea cu Răspundere Limitată ”Apatrera Imobil,, și ”Cabinet Cosmetologic”, fără acordul ei.

La fel, fără acordul Tatiane Cechin și fără careva acte ce ar permite demolarea, locatarul a efectuat demolarea peretelui din spațiul intern al bunului transmis în locațiune.

Prin acțiunile date bunului transmis în locațiune, i-a fost cauzat un prejudiciu material. Pentru acțiunile locatarului, s-a adresat Procuraturii sectorului Centru, însă organul de urmărire penală a refuzat în pornirea cauzei penale.

Reclamantul a indicat că Societatea cu Răspundere Limitată „Philipsky Tour,, a încetat să achite plata pentru chirie și servicii comunale.

În cadrul examinării acțiunii inițiale, Societatea cu Răspundere Limitată ”Philipsky Tour” a depus o cerere reconvențională prin care a solicitat constatarea faptului deconectării ilegale de la rețeaua electrică a locului de consum NLC 7107036 din adresa mun. Chișinău, bd. Negruzzi 5, of. 16 de către Cechin Tatiana, încasarea sumei de 162 931, 98 lei cu titlu de valoare a îmbunătățirilor realizate asupra bunului imobil, compuse din lucrările de antrepriză efectuate asupra bunului imobil, cum ar fi tencuiala și vopsirea pereților, refacerea totală a podului, tragerea noilor fire electrice, amplasarea contoarelor noi, repararea teracotei stricate, amplasarea unui laminat nou pe podea, scoaterea țevilor și caloriferelor vechi, amplasarea panourilor de identificare, asamblate cu dispozitive luminoase, realizate după mărimi speciale, încasare venutului ratat și a cheltuielilor de judecare a cauzei.

În motivarea a indicat că la 31 decembrie 2015 a luat în locațiune de la Cechin Tatiana încăperea nelocativă din bd. Negruzzi 5, mun. Chișinău fără anexe, pentru o perioadă îndelungată de timp.

Având în vedere termenul locațiunii, precum și faptul că starea bunului nu era nesatisfăcătoare, locatarul a întreprins măsuri de îmbunătățire a bunului prin lucrări interioare și exterioare, semnificate ca cost pentru bugetul locatarului și, reieșind din termenul locațiunii, preconiza a compensa aceste cheltuieli prin afacerea sa.

Aceste îmbunătățiri au fost unele semnificative de o valoare substanțială, cum ar fi lucrări de reparație, care includ costul materialelor de construcție, costul manoperei, precum și valoarea panourilor de identificare, asamblate cu dispozitive luminoase, realizate după mărimi speciale, în sumă totală de 162931,98 lei.

Locatorul Cechin Tatiana a deconectat ilegal energia electrică, atunci când ei aveau efectuate achitățile lunare, și astfel, societății s-au cauzat prejudicii materiale sub forma

venitului ratat. Societate cu Răspundere Limitată "Philipsky Tour" fiind o agenție de turism în lipsa energiei electrice a fost în imposibilitate de a-și desfășura activitatea.

Prin hotărârea din 4 iunie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, cererea de chemare în judecată depusă de Cechin Tatiana, s-a admis.

S-a reziliat contractul de locațiune nr. 1 din 31 decembrie 2015, încheiat între Cechin Tatiana și Societate cu Răspundere Limitată "Philipsky Tour".

S-a dispun evacuarea Societății cu Răspundere Limitată "Philipsky Tour" și Societății cu Răspundere Limitată "Apartera Imobil" din imobilul nelocativ, amplasat în mun. Chișinău, bd. Negruzzi, 5, of.16.

S-a obligat Societatea cu Răspundere Limitată "Philipsky Tour" să restabilească prin instalare peretele din cărămidă, demolat în imobilul-încăpere nelocativă, amplasată în mun. Chișinău, bd. Negruzzi, 5, of.16.

S-a încasat din contul Societății cu Răspundere Limitată "Philipsky Tour" în beneficiul Tatiane Cechin 7700 euro cu titlu de datoriei pentru chirie, 7700 de euro cu titlu de penalitate, 1805,93 lei pentru servicii comunale, 2863,74 cu titlu de cheltuieli de citare, 9414,10 cheltuieli de judecată și suma de 5000 de lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică.

Cererea reconvențională depusă de Societatea cu Răspundere Limitată "Philipsky Tour", a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

Pentru a hotărî astfel, instanța a constatat că, Societatea cu Răspundere Limitată "Philipsky Tour" a încălcat condiții pct. 6.4 a contractului de locațiune, iar acest fapt constituie temei de reziliere al contractului.

Ca consecință a rezilierii contractului, instanța a constatat întemeiată și cerința privind evacuarea încăperii.

Cu privire la cerința privind restabilirea peretelui din cărămidă, demolat de către Societatea cu Răspundere Limitată "Philipsky Tour", fără acordul proprietarului instanța a reținut că, reprezentantul pârâtului nu a negat faptul demolării peretelui fără a avea careva acte permissive, cum ar fi autorizația de demolare, certificat de urbanism, eliberate de organele competente, dar a menționat că reclamanta și soțul ei au cunoscut despre faptul demolării și au fost de acord cu aceasta, iar lucrătorii care au executat demolarea, au fost aduși de soțul reclamantei, fapt relatat și în răspunsul la notificare, în explicațiile date organului de urmărire penală și reflectate în ordonanța privind refuzul în pornirea urmăririi penale și clasarea procesului penal din 16 decembrie 2016.

Cu privire la pretenția privind încasarea sumei de 7700 de euro cu titlu de datoriei pentru chirie și suma de 7700 euro cu titlu de penalitate instanța a conchis că, prin acordul adițional nr.1 din 01 aprilie 2016, părțile au stabilit că plata lunară pentru locațiune este de 550 euro.

Potrivit notificării din luna decembrie 2016, pârâtul a încetat a achita plata pentru locațiune, dar nici nu a eliberat încăperea luată în locațiune, iar în cadrul examinării cauzei Societatea cu Răspundere Limitată "Philipsky Tour" nu a prezentat probe precum că în perioada decembrie 2016-ianuarie 2017 a achitat plata pentru locațiunii.

Conform pct. 5.2 al contractului părțile au convenit repararea unui eventual prejudiciu rezultat din neexecutare, estimându-l la 1 % din suma neachitată pentru fiecare zi de întârziere. Însă reclamanta a solicitat doar suma de 7700 de euro cu titlu de penalitate.

Cu referire la pretenția privind încasarea datoriei pentru serviciile comunale instanța a constatat că potrivit pct. 2.3 al contractului de locațiune plata pentru servicii (energia electrică, termică, gaz, deservirea blocului, apă, telefon, pază ș.a.) nu se include în chirie și Locatarul o achită separat în conformitate cu indicii contoarelor, notele de plată și calculele Locatorului în baza tarifelor prestatorilor de servicii, în decurs de 5 zile din momentul prezentării conturilor respective de plată.

Din facturile anexate la materialele dosarului, rezultă că Societatea cu Răspundere Limitată „Philipsky Tour,, nu a achitat prețul serviciilor comunale (apă și energie electrică) în sumă totală de 1805,93 lei din care 137,75 lei – apă pentru lunile ianuarie 2017- mai 2017 și energia electrică în sumă de 1668,18 lei.

Cu referire la cererea reconvențională instanța a conchis că potrivit pct. 4.3.6 al contractului de locațiune locatarul Societatea cu Răspundere Limitată ”Philipsky Tour” s-a obligat să achite la timp toate plățile prevăzute de contract, dar nu a asigurat la timp achitarea pentru serviciile comunale, fapt ce a dus la deconectarea bunului închiriat de la energia electrică.

Din materialele dosarului a constatat că, din luna decembrie 2016, locatarul a încetat să-și onoreze obligațiile contractuale asumate: plățile de locațiune și servicii comunale (apă și energia electrică). Societatea cu Răspundere Limitată ”Philipsky Tour” a achitat energia electrică pentru consumul efectiv, până la data de 14 decembrie 2016 și doar după ce a fost pus în cunoștință de cauză despre emiterea de către ”Gas Natural Fenosa” a avizului de deconectare, locatarul a fost anunțat de mai multe ori despre necesitatea onorării conforme a obligațiilor de plată prin telegrame, scrisori recomandate, inclusiv prin intermediul polițistului de sector, mesaje telefonice, fiind anunțat expres despre faptul că în caz de neachitare până la 7 februarie 2017 va fi deconectat de la energia electrică și apeduct.

Despre necesitatea achitării și deconectarea din cauza neachitării locatarul a fost preîntâmpinat. Din cauza neachitării de către locatar a datoriei acumulate, la 9 februarie 2017 locatorul a depus o cerere de deconectare a energiei electrice. Astfel, la 10 februarie 2017 bunul imobil a fost deconectat de la energia electrică.

Nefiind de acord cu soluția instanței de fond la 4 iulie 2018, Societatea cu Răspundere Limitată ”Philipsky Tour” a declarat apel împotriva hotărârii din 4 iunie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii primei instanțe și pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a cererii de chemare în judecată depusă de Cechin Tatiana și admiterea acțiunii reconvenționale.

Prin decizia din 4 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău a fost respins apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată ”Philipsky Tour” și menținută hotărârea din 4 iunie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

La 13 martie 2019, Societatea cu Răspundere Limitată ”Philipsky Tour” a declarat recurs împotriva deciziei din 4 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii 4 iunie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru solicitând admiterea recursului, casarea hotărârilor menționate și emiterea unei noi hotărâri de respingere a cererii de chemare în judecată depusă de Cechin Tatiana și admiterea acțiunii reconvenționale

Drept temei de declarare a recursului recurentul a indicat prevederilor art.432 alin. (2) lit. c) din Codul de procedură civilă, care statuează expres că se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească a interpretat în mod eronat legea.

În motivarea recursului a indicat că instanța de apel nu a dat o apreciere argumentelor din cererea de apel, ci doar s-a limitat la constatările primei instanțe.

Circumstanțele pe care instanțele ierarhic inferioare le-a considerat ca fiind probate, de fapt sunt o apreciere arbitrară a unor probe insuficiente și neconcludente.

Recurentul a menționat că, faptul transmiterii spațiului către Societatea cu Răspundere Limitată „Apartera Imobil” nu se confirmă din materialele cauzei. Procesele-verbale întocmite de către executorul judecătoresc prin care este menționat faptul că niște persoane necunoscute au comunicat că ar activa pentru Societatea cu Răspundere Limitată „Apartera Imobil” nu corespunde adevărului, deoarece nici executorul judecătoresc și nici reclamanta nu au prezentat probe care să demonstreze cu certitudine că persoanele date au invocat fapte adevărate.

În opinia recurentul cerința privind încasarea plății pentru locațiune în mărime de 550 de euro lunar este eronată. Conform legislației fiscale, locatarul persoană juridică este obligat să rețină la sursă plata impozitului pe venit ce urmează a fi achitat de intimată pentru transmiterea bunului în locațiune, însă examinând cauza instanțele nu au dat nici o apreciere acestor argumente, nu au aplicat prevederile art.705 alin.(1), 878 și 879 din Codul civil și art. 90<sup>1</sup> din Codul fiscal.

Penalitatea încasată în mărime de 7700 de euro nu este o penalitate rezonabilă, dat fiind faptul că o penalitate rezonabilă nu poate depăși 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, însă la caz aceasta depășește dublul ratelor de credit la orice instituție bancară. Reclamanta nu a indicat nici un prejudiciu suferit prin neeliberarea încăperilor și ca urmare recurentul consideră că instanța eronat a interpretat prevederile art. 910 din Codul civil și a dispus contrar normei încasarea cu titlu de penalitate suma de 7700 de euro.

La fel și încasarea sumelor pentru serviciile comunale este o pretenție neîntemeiată și neprobată. Cheltuielile respective nu s-au datorat pârâtului ci acțiunilor reclamantei.

Referitor la acțiunea reconvențională recurentul a menționat că, bunul a fost transmis și primit în locațiune cu energie electrică. Ulterior prin acțiunile intenționate ale locatorului, această caracteristică a dispărut, ceea ce a afectat esențial posibilitatea de folosire conform destinației.

Prevederea contractuală la care face trimitere instanța este contrară prevederilor legale și nu poate fi folosită ca justificare a acțiunilor, or aduce vicii bunului transmis în locațiune. Acțiunile intimatei de decontare a recurentului de la rețeaua de energie electrică vin în contradicție cu prevederile art.878 alin. (2) și (3) din Codul civil.

Cu referire la termenul de depunere a recursului, instanța de recurs menționează că Curtea de Apel Chișinău a pronunțat dispozitivul deciziei la 4 decembrie 2018.

Conform art.434 Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Recurentul a indicat că decizia instanței de apel i-a fost comunicată la 21 ianuarie 2019.

Cererea de recurs a fost declarată la 13 martie 2019, respectiv în termenul prevăzut de art.434 din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art.439 alin. (2) și (3) Cod de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune

expedierea copiei de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia.

Judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

Examinând temeiurile recursului completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține următoarele.

Temeiurile de declarare a recursului sunt prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

În conformitate cu 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).

Instanța de recurs reține, că examinarea chestiunii privind admisibilitatea recursului presupune verificarea conformității temeiurilor invocate în cererea de recurs cu temeiurile prevăzute în art. 432 din Codul de procedură civilă.

La caz, Colegiul constată că argumentele invocate în cererea de recurs nu se încadrează în limitele stabilite de norma indicată, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate, or, motivele recursului sunt similare celor invocate în cadrul judecării pricinii, asupra căror instanța de apel s-a pronunțat.

Dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel, relatarea situației nu constituie un temei de casare a deciziei recurate, or, recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Totodată, Colegiul reține că potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII Codul 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 că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele, încalcând în mod flagrant regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 Cod de procedură civilă.

Din recursul declarat nu rezultă că instanța a apreciat arbitrar probele.

În acest sens CtEDO în jurisprudența sa constantă statuează că, dreptul de acces la instanțe nu este absolut. Există limitări implicit admise [Golder împotriva Regatului Unit, pct. 38; Stanev împotriva Bulgariei (MC), pct. 230]. Acest este în special cazul condițiilor de admisibilitate a unui recurs, întrucât prin însăși natura sa necesită o reglementare din partea statului, care se bucură în această privință de o anumită marjă de apreciere (Luordo împotriva Italiei, pct. 85). Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (Levages Prestations Services împotriva Franței, pct. 45).

Curtea a mai reiterat că, modul de aplicare a articolului 6 procedurilor în fața instanțelor ierarhic superioare depinde de caracteristicile speciale ale procedurilor respective; trebuie ținut cont de totalitatea procedurilor în sistemul de drept național și de rolul instanțelor ierarhic superioare în acest sistem. (a se vedea Botten v. Norway, hotărâre din 19 februarie 1996, Reports 1996-I, p. 141, § 39).

La fel, conform jurisprudenței Curții, procedurile cu privire la admisibilitatea căii de atac și procedurile care implică doar chestiuni de drept, și nu chestiuni de fapt pot fi conforme cu cerințele articolului 6 § 1 (a se vedea *Helmerts c. Suediei* 9 octombrie 1991, § 31, Seria A, nr. 212-A).

Potrivit art. 440 alin. (1) Cod 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.

Având în vedere cele expuse mai sus, recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Philipsky Tour”, reprezentată de avocatul Botnari Veaceslav, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă și drept urmare, este inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, art. 433 lit. a) și art. 440 alin. (1) 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 :

Se declară inadmisibil recursul înaintat de Societatea cu Răspundere Limitată „Philipsky Tour”, reprezentată de avocatul Botnari Veaceslav.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul

Ala Cobăneanu

judecătorii

Svetlana Filincova

Dumitru Mardari