

## ÎNCHEIERE

20 noiembrie 2019

mun.Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
judecătorii

Dumitru Mardari  
Maria Ghervas  
Victor Burduh

examinând admisibilitatea recursului declarat de către Întreprinderea Mixtă „FLEXLABEL” Societate cu Răspundere Limitată, reprezentată de avocatul Elena Munteanu,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Întreprinderea Mixtă „FLEXLABEL” Societate cu Răspundere Limitată împotriva Societății Comerciale „Azuga Waters” Societate cu Răspundere Limitată, Societății Comerciale „Panel-Sistem” Societate cu Răspundere Limitată, Societății Comerciale „Poliresurse” Societate cu Răspundere Limitată privind încasarea venitului ratat, recuperarea prejudiciului material, încasarea contravalorii îmbunătățirilor aduse bunului imobil,

împotriva deciziei din 14 mai 2019 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 04 ianuarie 2017 ÎM „FLEXLABEL” SRL a depus cerere de chemare în judecată împotriva SC „Azuga Waters” SRL, SC „Panel-Sistem” SRL, SC „Poliresurse” SRL privind obligarea pârîților de a înceta tulburarea posesiei legitime a ÎM „FLEXLABEL” SRL față de imobilul cu nr.cadastral XXX cu suprafața de 968 m.p., amplasat în XXX, încasarea din contul pârîților a venitului ratat pentru perioada 24.12.2016 – 03.01.2017 în mărime de 319 959,34 de lei și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii reclamantul a indicat că, la 05 decembrie 2009 între „Liga-2” S.A. în calitate de locator și ÎM „FLEXLABEL” SRL în calitate de locatar a fost încheiat contractul de locațiune nr. 14/12.

În baza contractului locatorul a transmis locatarului în posesie și folosință o parte din bunul imobil cu nr. cadastral XXX, cu suprafața de 968 m.p., amplasat în XXX pentru un termen de 7 ani.

La 07 octombrie 2010 S.A. „LIGA-2” prin scrisoarea cu nr. 135 a confirmat intenția de a prelungi contractul de locațiune cu compania reclamantă până în anul

2020.

A relatat că, ulterior, S.A. „LIGA-2” a transmis în posesie și folosință o parte din bunul imobil cu nr. cadastral XXX către S.C. „Panel-Sistem” S.R.L. Ultimul a notificat S.A. „LIGA-2” despre intenția de a încheia un contract de sublocățiune cu ÎM „FLEXLABEL” SRL.

A afirmat că, la 19 decembrie 2014 între S.A. „LIGA-2” și ÎM „FLEXLABEL” SRL a fost încheiat un acord adițional prin care locatorul a consimțit expres la încheierea contractului de sublocățiune.

La 19 decembrie 2014 între SC „Panel-Sistem” SRL în calitate de locator (pârât) și ÎM „FLEXLABEL” SRL în calitate de locatar (reclamant) a fost încheiat Contractul de locățiune nr. 19/12/14 în temeiul căruia SC „Panel-Sistem” SRL a transmis în posesia și folosința reclamantului bunul imobil cu nr.cadastral XXX, cu suprafața de 968 m.p., amplasat în XXX.

A notat că, potrivit pct. 4.1 al contractului bunul imobil a fost transmis reclamantului până la data de 01.01.2025. Părțile de comun acord au semnat anexa nr. 1/12 a contractului nr.19/12/14 din 19 decembrie 2014 prin care au stabilit că plata pentru electricitate va fi efectuată în contul SC „Poliresurse” S.R.L. care este proprietara rețelelor electrice.

A indicat că, la 11 noiembrie 2016 în temeiul procesului-verbal privind desfășurarea licitației cu reducere și în temeiul procesului-verbal privind rezultatul licitației cu reducere organizată de lichidatorul SA „LIGA-2”, în procedură de faliment, proprietar al bunului imobil cu nr. cadastral XXX a devenit SC „Azuga Waters” S.R.L. (pârât). Acest bun a fost separat prin divizare în imobilul cu nr. cadastral 0100505.007.09 pe care îl închiriază reclamanta, XXX și XXX.

La 15 decembrie 2016 pârâtul SC „Azuga Waters” SRL a expediat în adresa reclamantului notificarea nr. 1512 prin care a solicitat evacuarea bunului imobil în termen de 5 zile.

Totodată, pârâtul a menționat că, în caz de neexecutare a cerinței va depune o cerere de chemare în judecată privind evacuarea forțată, iar până la examinarea cauzei va sista furnizarea energiei electrice, a gazelor naturale, precum și a apei. Concomitent pârâtul a instalat un lacăt la ușa din curte, care este unica cale prin care reclamantul ar putea evacua bunurile ce îi aparțin.

A menționat că, după ce a recepționat notificarea SC „Azuga Waters” SRL, la aceeași dată reclamantul a primit de la pârâtul SC „Panel-Sistem” SRL notificarea prin care comunică reclamantului că contractul de locățiune nr. 19/12/14 din 19 decembrie 2014 (sublocățiune) și-a pierdut actualitatea juridică și nu mai poate fi îndeplinit. Drept motiv a fost invocat faptul că pârâtul SC „Azuga Waters” SRL a devenit proprietar al bunului imobil, de aceea contractul de locățiune încheiat între SA „LIGA-2” și SC „Panel- Sistem” SRL și-a pierdut puterea juridică.

A indicat că, la 19.12.2016 a expediat în adresa pârâților o notificare prin care a menționat că schimbarea proprietarului bunului imobil nu este temei de încetare a contractului, iar noul proprietar subrogă în drepturi și obligații fostul proprietar. Reclamantul a recomandat pârâților inițierea procedurii de reziliere a contractului.

La 24 decembrie 2016, pârâtul SC „Azuga Waters” SRL fără o înștiințare prealabilă a sistat alimentarea cu energie electrică bunul imobil în care reclamantul își desfășoară activitatea economică de producere, mai târziu reclamantul a recepționat o notificare din partea SC „Azuga Waters” SRL prin care i se comunică

că din data de 24.12.2016 ora 11.15 furnizarea energiei va fi sistată.

La 26.12.2016 SC „Azuga Waters” SRL a sistat alimentarea cu gaze naturale și apă bunul imobil închiriat de reclamant. La aceeași dată, reclamantul prin cerere a solicitat reconectarea imobilului la energia electrică, gaze naturale și apă până la sfârșitul zilei de 27.12.2016.

La 27.12.2016 reclamantul a expediat în mod repetat o notificare, menționând că la momentul actual imobilul închiriat este deconectat de la energie electrică, gaze naturale și apă.

Consideră reclamantul că, acțiunile părților sunt neîntemeiate, abuzive, de rea-credință și au dus la tulburarea posesiei legitime a reclamantului obținute în baza contractului valabil încheiat.

În acest sens reclamantul a indicat că, contractul de locațiune nr. 19/12/14 din 19 decembrie 2014 încheiat între pârâtul SC „Panel-Sistem” SRL și reclamant este valabil, deoarece a fost respectată forma scrisă a actului juridic ca condiție de valabilitate. Înregistrarea dreptului în Registrul Bunurilor Imobile a acestuia nu a fost posibilă pe motiv că aceasta depinde de voința ambelor părți contractante, iar cu SC „Panel-Sistem” SRL nu a fost posibilă identificarea acordului comun privind înregistrarea contractului. Acest fapt nu afectează valabilitatea contractului sus-menționat, deoarece înregistrarea cadastrală este o condiție de opozabilitate, nu de valabilitate a contractului, iar pârâtii nu pot declara unilateral și neîntemeiat lipsa forței juridice a contractului, or acesta a fost încheiat în mod legal, nu a fost declarat nul sau reziliat de către o instanță de judecată prin hotărâre definitivă și irevocabilă. Prelevându-se de prevederile art. 900 Cod civil, reclamantul conchide că deși proprietarul bunului închiriat s-a schimbat, actualul proprietar SRL „Azuga Waters” este obligat să respecte prevederile contractului de locațiune nr. 19/12/14 din 19 decembrie 2014 întocmai cu fostul proprietar. Dacă administrația SRL „Azuga Waters” nu intenționează să continue relațiile contractuale aceasta urmează să respecte prevederile pct. 8 din Contractul nr. 19/12/14 din 19 decembrie 2014 și să solicite rezilierea contractului cu 4 luni înainte.

A afirmat că, până în prezent reclamantul nu a recepționat o astfel de comunicare, or notificările expediate nu conțin o asemenea solicitare, iar celelalte cerințe nu corespund prevederilor contractuale pentru a fi considerată notificare în sensul pct. 8 din contract.

Consideră că, pârâtul SRL „Azuga Waters” nu este în drept să solicite evacuarea imediată a reclamantului drept urmare a schimbării proprietarului bunului imobil.

A menționat că, SRL „Azuga Waters” nu poate invoca inopozabilitatea contractului de locațiune față de sine. Lichidatorul SA „LIGA- 2” urma să înștiințeze pârâtul-proprietar despre existența contractului de locațiune, deoarece în temeiul acestui contract plata pentru chirie urma să ajungă în contul masei debitoare, iar dacă sumele respective nu erau achitate, lichidatorul urma să înainteze o acțiune în vederea validării popririi față de S.C. „Panel-Sistem” S.RL.

Conform anexei nr. 1/12 a contractului 19/12/14 din 19 decembrie 2014 părțile de comun acord au stabilit că plata pentru electricitate va fi efectuată în contul „Poliresurse” SRL care este proprietara rețelelor electrice. Plățile respective au fost efectuate în contul companiei sus numite. Potrivit informației din Registrul Camerei înregistrării de Stat a RM administratorul SRL „Poliresurse” este Beleacov Serghei.

Fostul proprietar al imobilului închiriat SA „Liga-2” și SR. „Poliresurse” au ca administrator aceeași persoană - Beleacov Serghei.

Prin urmare, SA „Liga-2” nu poate să nu cunoască despre existența acestui contract și era obligată să anunțe cumpărătorul SRL „Azuga Waters” despre grevările juridice existente. Pârâțul SRL „Azuga Waters” a recunoscut în conținutul notificării din 15 decembrie 2016 că, din informația pe care o deține cunoaște despre existența contractului de locațiune. Iar expedierea notificării la aceeași dată și către pârâțul S.C. „Panel-Sistem” S.R.L. dovedește faptul că acesta nu a aflat de la S.C. „Panel-Sistem” S.R.L., ci mai devreme de la o altă persoană.

Mai mult, a indicat reclamantul că de inopozabilitate ca efect al neînregistrării contractului pot beneficia doar terții. În raporturile contractuale de locațiune pârâțul SRL „Azuga Waters” nu este terț, dar este parte a contractului. Pârâțul SRL „Azuga Waters” putea invoca inopozabilitatea doar până la cumpărarea bunului imobil. După câștigarea licitației și înregistrării dreptului de proprietate acesta a subrogat în drepturi și obligații fostul proprietar, SA „LIGA-2”.

A menționat reclamantul că, a contractat deja 3 specialiști, din România, Germania și Italia care se vor deplasa în Republica Moldova în a doua jumătate a lunii ianuarie pentru a dezasambla utilajele și tehnica reclamantei care se afla în imobilul respectiv, pârâțul cere evacuarea reclamantului, iar în același timp a instalat un lacăt la ușa care este unica cale prin care acesta ar putea evacua încăperea.

A indicat că, prin notificarea din 15.12.2015 pârâțul SRL „Azuga Waters” a solicitat prezentarea listei angajaților și a contractelor individuale de muncă încheiate cu societatea reclamantă, cerință care o consideră ilegală și abuzivă pe motiv că o asemenea condiție nu se găsește în clauzele contractului de locațiune nr. 19/12/14 din 19 decembrie 2014 și nici legea nu impune o astfel de obligație.

Consideră că, această cerință este o acțiune de tulburare de drept a posesiunii, de aceea urmează a fi încetată. Oferta pârâțului SRL „Azuga Waters” expusă în notificarea nr. 2312 din 23.12.2016 de a încheia un nou contract de locațiune cu o plată a chirie de 7 ori mai mare decât cea actuală, la fel, este o formă de intimidare și o tulburare a posesie legitime.

A opinat că, oferta pârâțului de a închiria acest spațiu cu suma de 10000 Euro lunar și de a oferi o garanție bancară în mărime de 100 000 Euro reprezintă o acțiune de șantaj în sensul art. 189 Cod penal, pe motiv că reprezentanții acestei companii au comunicat că dacă nu vor fi de acord le vor bloca accesul la acest imobil și le vor distruge bunurile care sunt foarte scumpe. Din cauza sistării ilegale a energiei electrice, a gazului natural și a apei reclamantul nu are posibilitatea de a realiza contractele încheiate cu clienții săi, și nu poate asigura locuri de muncă angajaților săi.

Suplimentar, a indicat reclamantul că pârâții prin acțiunile abuzive au cauzat prejudicii societății reclamante, aceasta nu a putut și până în prezent nu poate executa comenzile pe care le are, venitul net ratat pentru perioada 24.12.2016 - 03.01.2017 constituind 319 959,34 lei.

La data de 17 mai 2017 reprezentantul ÎM „FLEXLABEL” SRL, avocatul Munteanu Elena a înaintat instanței cerere de concretizare a pretențiilor prin care a solicitat: încasarea din contul SC „Azuga Waters” SRL, SC „Panel-Sistem” SRL și SC „Poliresurse” SRL în beneficiul ÎM „Flexlabel” SRL venitul ratat pentru perioada 24.12.2016 - 03.01.2017 în mărime de 319 959,34 de lei; încasarea din

contul SC „Azuga Waters” SRL, SC „Panel-Sistem” SRL și SC „Poliresurse” SRL în beneficiul ÎM „FLEXLABEL” SRL a prejudiciului material suportat pentru dezasamblarea și transportarea utilajului tehnic în mărime de 45 010 de lei; încasarea din contul SC „Panel-Sistem” SRL în beneficiul ÎM „FLEXLABEL” SRL a contravalorii îmbunătățirilor aduse bunului imobil în valoare de 103 156,48 de lei.

În motivarea cererii de concretizare a pretențiilor suplimentar celor invocate în cererea de chemare în judecată, a indicat că, la data de 25.01.2017 imobilul era încă deconectat de la energia electrică, livrarea de gaze naturale și apă. Reclamantul a evacuat bunurile sale imobile aflate înăuntru și a solicitat administratorului pârâtului SRL „Azuga Waters” semnarea actului de primire predare a imobilului. Acesta a refuzat semnarea actului, însă cheia de la imobil a recepționat-o, fapte reținute în procesul verbal de constatare a faptelor și stărilor de fapt din 25.01.2017 întocmit de executorul judecătoresc.

A indicat că, pe toată perioada tulburării posesiei legitime a suportat pierderi financiare enorme și nu a putut realiza alte venituri, de aceea pârâții urmează să acopere prejudiciul material suferit de reclamant, astfel aceștia nu au putut executa comenzi, venitul net ratat pe perioada 24.12.2016 – 03.01.2017 constituind 319959,34 de lei. Dat fiind că pârâtul SRL „Azuga Waters” a blocat ușa principală a clădirii, a fost imposibilă evacuarea utilajului fără dezasamblarea pe părți componente, procedură pentru care a fost necesară contractarea unor specialiști din străinătate, costurile fiind de 45 010 de lei.

La fel, a indicat reclamantul că pe parcursul folosirii bunului, a efectuat lucrări de reparație a bunului luat în locațiune și a adus bunului imobil îmbunătățiri în sumă totală de 103 156,48 lei.

La data de 27 noiembrie 2017 în ședința de judecată, reprezentantul ÎM „FLEXLABEL” SRL, avocatul Munteanu Elena a înaintat instanței cerere de concretizare a pretențiilor prin majorarea pretențiilor, solicitând încasarea din contul SC „Azuga Waters” SRL, SC „Panel-Sistem” SRL și SC „Poliresurse” SRL în beneficiul ÎM „FLEXLABEL” SRL a venitului ratat pentru perioada 24.12.2016 – 03.01.2017 în mărime de 319 959,34 de lei; încasarea din contul SC „Azuga Waters” SRL, SC „Panel-Sistem” SRL și SC „Poliresurse” SRL în beneficiul ÎM „FLEXLABEL” SRL a prejudiciului material suportat pentru dezasamblarea și transportarea utilajului tehnic în mărime de 131 364,5 de lei; încasarea din contul SC „Panel-Sistem” SRL și SC „Azuga Waters” SRL în beneficiul ÎM „FLEXLABEL” SRL a contravalorii îmbunătățirilor aduse bunului imobil în valoare de 105 989,81 de lei.

În motivarea cererii de concretizare a pretențiilor, au fost indicate aceleași circumstanțe factice și de drept expuse în cererea de chemare în judecată și cererea de concretizare a pretențiilor prezentată anterior.

Ulterior, la 08 mai 2018, în ședința de judecată reprezentantul ÎM „FLEXLABEL” SRL, avocatul Munteanu Elena a înaintat instanței cerere de reducere a pretențiilor în acțiune, solicitând încasarea din contul SC „Azuga Waters” SRL, SC „Panel-Sistem” SRL și SC „Poliresurse” SRL în beneficiul ÎM „FLEXLABEL” SRL a venitului ratat pentru perioada 24.12.2016 - 03.01.2017 în mărime de 112 653,86 de lei; încasarea din contul SC „Azuga Waters” SRL, SC „Panel-Sistem” SRL și SC „Poliresurse” SRL în beneficiul ÎM „FLEXLABEL” SRL a prejudiciului material suportat pentru dezasamblarea și transportarea

utilajului tehnic în mărime de 131 364,5 de lei; încasarea din contul SC „Panel-Sistem” SRL și SC „Azuga Waters” SRL în beneficiul ÎM „FLEXLABEL” SRL a contravalorii îmbunătățirilor aduse bunului imobil în valoare de 105 989,81 de lei.

Prin hotărârea din 16 noiembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Întreprinderea Mixtă „FLEXLABEL” Societate cu Răspundere Limitată împotriva Societății Comerciale „Azuga Waters” Societate cu Răspundere Limitată, Societății Comerciale „Panel-Sistem” Societate cu Răspundere Limitată, Societății Comerciale „Poliresurse” Societate cu Răspundere Limitată privind încasarea venitului ratat, recuperarea prejudiciului material, încasarea contravalorii îmbunătățirilor aduse bunului imobil, ca fiind neîntemeiată.

Prin decizia din 14 mai 2019 a Curții de Apel Chișinău, s-a respins apelul declarat de avocatul Elena Munteanu în interesele Întreprinderea Municipală „FLEXLABEL” Societate cu Răspundere Limitată și s-a menținut hotărârea din 16 noiembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut că instanța de fond a dat o apreciere corectă raportului juridic stabilit între părți, a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, concluziile instanței de fond expuse în hotărâre fiind în corespundere cu probele administrate, iar normele de drept material au fost aplicate corect.

Colegiul judiciar a respins ca nefondate argumentele apelantului precum că, SC „Azuga Waters” SRL ar fi subrogat în drepturi SC „Liga 2” SRL, or după cum s-a stabilit, contractul de locațiune din 19 decembrie 2014 nu a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile, astfel consecințele juridice ale înregistrării apar după efectuarea înscrierii.

Prin urmare, contractul de locațiune nu produce efecte față de SC „Azuga Waters” SRL care nu este parte a contractului de locațiune.

Mai mult, totalitatea drepturilor și obligațiilor locatarului presupune și faptul că el singur suportă riscul consecințelor nefavorabile ale executării contractului. Aceasta înseamnă că conducerea, dirijarea neprofesionistă, nerațională în activitatea sa, ce a dus la rezultate negative, nu îl eliberează de îndatorirea de a executa obligațiile sale: deoarece locatarul este proprietarul muncii sale bazate pe folosirea patrimoniului închiriat.

Colegiul judiciar a considerat eronat argumentul apelantului precum că, în raporturile contractuale de locațiune intimatul SRL „Azuga Waters” nu este terț ci este parte a contractului.

La fel este nefondat și argumentul apelantului precum că, în cauză intimatul SRL „Azuga Waters” cunoștea încă înainte de a procura bunul imobil, despre existența Contractului de locațiune din 19 decembrie 2014.

Colegiul judiciar a apreciat ca fiind neîntemeiată pretenția reclamantului/apelant privind încasarea venitului ratat din motiv că, S. „Azuga Waters” SRL a sistat furnizarea energiei electrice, deoarece sarcina probațiunii existenței, precum și a mărimii venitului ratat revine creditorului/apelant, care trebuie să demonstreze că ar fi putut și trebuit să obțină anumite venituri.

În acest sens, prima instanță just a punctat că, la evaluarea prejudiciului (atât efectiv suferit cât și beneficiul nerealizat), trebuie să aibă în vedere o perioadă similară ca întindere cu cea în care reclamantul a stat în spațiul închiriat, ulterioară

plecării din acest spațiu (prin analiza concretă a actelor contabile), întrucât nu poate fi vorba de o perioadă anterioară, în raport cu perioada efectivă în care rețeaua electrică a fost deconectată, prin procesele-verbale de constatare a faptelor și stărilor de fapt nu se constată faptul deconectării bunului imobil de la rețeaua electrică pentru toată perioada invocată de reclamant (24.12.2016 – 03.01.2017).

Referitor la solicitarea apelantului reclamant privind încasarea contravalorii îmbunătățirilor aduse bunului imobil, Colegiul judiciar a considerat-o la fel neîntemeiată. Or, din actele cauzei nu rezultă faptul că, locatarul ar fi cerut acordul locatorului pentru efectuarea lucrărilor și nici că acesta ar fi refuzat efectuarea lucrării care ar fi fost imperios necesară folosirii imobilului potrivit destinației. Din facturile anexate la materialele cauzei nu rezultă că reparațiile și îmbunătățirile aduse imobilului reprezintă o necesitate reală.

În acest sens, instanța de apel a menționat că în procesul folosinței patrimoniului închiriat locatarul din diferite motive îl poate îmbunătăți. În aceste acțiuni legiuitorul nu prevede nimic deosebit, însă stabilește diferite consecințe în dependență de existența sau nu a acordului locatorului pentru îmbunătățirea bunurilor închiriate. Soarta îmbunătățirilor făcute depinde de existența sau lipsa acordului locatorului.

De altfel, dreptul locatarului de a cere achitarea cheltuielilor suportate în legătură cu îmbunătățirile făcute și, dacă el s-a folosit de dreptul său, existând acordul locatorului, atunci acesta din urmă e obligat să recupereze costul cheltuielilor.

Astfel, în condițiile descrise supra și anume în lipsa un contract de locațiune valabil încheiat între ÎM „FLEXLABEL” SRL și SC „Azuga Waters” SRL, apelantul reclamant nu a putut face dovada nici a acordului locatorului pentru îmbunătățirea bunurilor închiriate.

Totodată, din moment ce SC „Azuga Waters” SRL nu îi era opozabil contractul de locațiune și nu este parte a acestui acord de voință, SC „Azuga Waters” SRL nu este obligată la despăgubirea apelantei pe motiv de neexecutare sau executare necorespunzătoare a contractului or, acesta nu avea careva obligații față de apelantă.

Referitor la pretenția privind încasarea prejudiciului material suportat pentru dezasamblarea și transportarea utilajului tehnic în mărime de 131 364,5 de lei, instanța de apel a considerat-o nefondată or, fapta ilicită în cadrul contractului de locațiune constă în neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale.

Prin urmare, având în vedere faptul că la acel moment, pârâții/intimați nu aveau nici o conexiune cu raportul juridic creat și deci nici drepturi sau interese care să justifice apărare or, culpa pârâților în acest sens nu a fost demonstrată.

La 19 septembrie 2019 Întreprinderea Mixtă „FLEXLABEL” Societate cu Răspundere Limitată, reprezentat de avocatul Elena Munteanu, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând casarea deciziei recurate și a hotărârii primei instanțe cu pronunțarea unei hotărâri noi prin care cererea de chemare în judecată să fie admisă integral cât și încasarea taxei de stat pentru depunerea recursului în mărime de 5251 de lei.

În motivarea recursului a indicat că, concluziile expuse de instanțele inferioare se datorează interpretării eronate a normelor legale.

A susținut că opozabilitatea, ca sancțiune a lipsei înscrierii contractului de

locațiune, are drept scop protejarea tertului care nu cunoaște despre încheierea și existența unui anumit raport juridic. Or, intimatul SRL „Azuga Waters” cunoștea încă înainte de a procura bunul imobil, despre existența contractului de locațiune din 19.12.2014. Astfel, intimatul SRL „Azuga Waters” nu poate invoca inopozabilitatea contractului de locațiune față de sine.

Lichidatorul S.A. „LIGA 2” urma să înștiințeze intimatul despre existența contractului de locațiune, deoarece în temeiul acestui contract plata pentru chirie urma să ajungă în contul masei debitoare, iar dacă sumele respective nu erau achitate, lichidatorul urma să înainteze o acțiune în vederea validării popririi față de SC „Panel-Sistem” SRL.

În temeiul art. 108, 112, 69, 117, 66 și 107 ale Legii insolabilității, administratorul procedurii de insolabilitate cunoștea sau trebuia să cunoască despre modul de folosință a bunului imobil în litigiu.

Conform anexei nr. 1/12 a contractului 19.12.2014 din 19.12.2014 părțile de comun acord au stabilit că plata pentru electricitate va fi efectuată în accontul „Poliresurse” SRL care este proprietara rețelelor electrice. Plățile respective au fost efectuate în contul companiei sus-numite. Potrivit informației din Registrul Camerei înregistrării de Stat, administratorul SRL „Poliresurse” este dl Beleacov Serghei. Fostul proprietar al imobilului închiriat SA „Liga-2” și SRL „Poliresurse” au ca administrator aceeași persoană - Beleacov Serghei. La fel, Beleacov Serghei este la moment administratorul companiei SRL „Belomol Trading”, al cărui fondator este SRL „Azuga Waters”.

Prin urmare, SA „Liga-2” nu poate să nu cunoască despre existența acestui contract și era obligată să anunțe cumpărătorul SRL „Azuga Waters” despre grevările juridice existente.

A indicat că SRL „Azuga Waters” putea invoca inopozabilitatea doar până la cumpărarea bunului imobil. După câștigarea licitației și înregistrării dreptului de proprietate acesta a subrogat în drepturi și obligații fostul proprietar, SA „LIGA 2”. Pe motiv că intimatul SRL „Azuga Waters” a cunoscut despre contractul de locațiune, acesta urma să respecte relațiile contractuale și drepturile altor persoane în privința bunului imobil ca urmare a acceptului său. Dacă intimatul SRL „Azuga Waters” nu a cunoscut acest viciu juridic al bunului imobil, acesta urma să se adreseze cu o acțiune față de vânzătorul SA „LIGA”. Astfel, SRL „Azuga Waters” poartă răspundere pentru prejudiciul cauzat recurentului prin tulburarea posesiei (deconectarea ilegală de la energia electrică, gaze naturale și apă).

A menționat că prima instanță, în mod incorect, a reținut la § 39 al Hotărârii din 16.11.2019 că, în cauză nu ar fi fost dovedită împiedicarea exercițiului liber și efectele posesiei or, recurentul a dobândit dreptul posesie și de folosință prin încheierea contractului de locațiune nr. 19/12/14 din 19.12.2014. Contractul a fost încheiat cu respectarea tuturor condițiilor de valabilitate. Proprietarul SA „LIGA 2” a fost de acord cu încheierea lui, iar recurentul a posedat bunul imobil în mod public și a achitat prețul chiriei în mod corespunzător. Acest fapt este probat de ordinele de plată anexate la materialele dosarului.

Astfel, societatea recurentă a fost posesor de bună-credință bunul imobil cu nr. cadastral XXX, cu suprafața de 968 m.p. Contractul de locațiune din 19.12.2014 a fost valabil încheiat.

Contractul de locațiune nr. 19/12/14 din 19.12.2014 încheiat între intimatul SC

„Panel – Sistem” SRL și recurent este valabil, deoarece a fost respectată forma scrisă a actului juridic ca condiție de valabilitate.

Înregistrarea dreptului în Registrul Bunurilor Imobile a acestuia nu a fost posibilă pe motiv că aceasta depinde de voința ambelor părți contractante, iar cu SC „Panel-Sistem” SRL nu a fost posibilă identificarea acordului comun privind înregistrarea contractului.

Astfel, ținând cont de faptul că proprietarul bunului închiriat s-a schimbat, actualul proprietar SRL „Azuga Waters” era obligat să respecte prevederile Contractului de locațiune nr. 19/12/14 din 19.12.2014 întocmai ca fostul proprietar.

Dacă administrația SRL „Azuga Waters” nu intenționa să continue relațiile contractuale aceasta urma să respecte prevederile pct. 8 din Contractul nr. 19/12/14 din 19.12.2014 și să solicite rezilierea contractului cu 4 luni înainte, fapt care nu a avut loc. Prin urmare, SRL „Azuga Waters” a tulburat posesia legitimă a recurentului asupra bunului cu nr. cadastral XXX în mod ilegal și cu vinovăție. Faptele descrise, probează interpretarea arbitrară a legii și a probelor efectuată de către instanțele inferioare.

Argumentul primei instanțe și reluat de Curtea de Apel Chișinău precum că, prin procesele - verbale de constatare a faptelor și a stărilor de fapt nu se constată faptul deconectării bunului imobil de la rețeaua electrică pentru toată perioada invocată de reclamant (24.12.2016 - 3.01.2017) este una contrară circumstanțelor speței.

Din însăși notificarea expediată de intimatul SRL „Azuga Waters” rezultă că acestea intenționa să deconecteze rețelele electrice. La fel, faptul deconectării a fost admis și de către administratorul intimatului. Recurentul a probat prin intermediul actelor executorului judecătoresc că la 25.01.2017 bunul era încă deconectat de la energia electrică. Era imposibil pentru recurent de a apela la un executor judecătoresc care să stea 24/24 ore la bunul imobil în litigiu, pentru a proba lipsa continuă a energiei electrice. Însăși intimatul a admis deconectarea, fără a invoca însă că ar fi avut loc reconectarea la scurt timp, sau când ar fi avut loc această reconectare.

Cît privește cerința privind prezentarea listei angajaților companiei recurente, consideră că, această cerință reprezintă o acțiune de tulburare de drept a posesiunii, de aceea urmează a fi încetată.

Oferta intimatului SRL „Azuga Waters” expusă în notificarea nr. 2312 din 23.12.2016 de a încheia un nou contract de locațiune cu o plată a chirie de 7 ori mai mare decât cea actuală, la fel, este o formă de intimidare și o tulburare a posesie legitime.

Consideră că oferta intimatului de a închiria acest spațiu locativ cu suma de 10 000 Euro/lunar și de a oferi o garanție bancară în mărime de 100 000 Euro reprezintă o acțiune de șantaj în sensul art. 189 Codului penal, pe motiv că reprezentanții acestei companii au comunicat că dacă nu vor fi de-acord le vor bloca accesul la acest imobil și vor distruge bunurile care sunt foarte scumpe.

A indicat că la 24.12.2016 intimatul SRL „Azuga Waters” a sistat furnizarea energiei electrice care alimenta bunul imobil închiriat, iar la 26.12.2016 intimatul a sistat furnizarea gazelor naturale și a apei. Intimatul SRL „Poliresurse” este proprietarul rețelelor electrice. Prin urmare, deconectarea nu putea avea loc fără participarea directă a acestora. Drept urmare, activitatea economică a fost sistată

complet și definitiv, întrucât alte surse de energie și apă recurentul nu are.

Recurentul nu a putut posedea și folosi bunul imobil conform destinației sale, deoarece fără energie acesta reprezintă doar un spațiu de depozitare a tehnicii de producție.

Recurentul nu a avut posibilitatea să realizeze contractele încheiate cu clienții săi, și nu a putut asigura locuri de muncă angajaților săi.

Energia electrică a fost sistată în timp ce toate utilajele moderne și foarte costisitoare ale recurentului erau în funcțiune.

Aceste acțiuni reprezintă fără echivoc acțiuni de tulburare de fapt a posesiunii, care au produs prejudicii reale și efective recurentului.

Pe toată perioada tulburării posesiei legitime recurentul a suportat pierderi financiare enorme și nu a putut realiza alte venituri, de aceea intimații urmează să acopere prejudiciul material suferit de recurent.

Astfel, venitul net ratat pentru perioada 24.12.2016-03.01.2017 al recurentului constituie 112 653,86 de lei.

Nu poate fi considerat neîntemeiat calculul recurentului al venitului net ratat, dat fiind faptul că el corespunde inclusiv datelor din rapoartele fiscale ale acestuia. Recurentul a demonstrat că ar fi putut și trebuit să obțină veniturile solicitate. Echipamentul tehnic cu care activează societatea recurentă este unul sofisticat și sensibil din punct de vedere tehnic.

În plus, dat fiind faptul că intimatul SRL „Azuga Waters” a blocat ușa principală a clădirii, a fost imposibilă evacuarea utilajului fără dezasamblarea sa pe părți componente.

Pentru această procedură, a fost necesară contractarea unor specialiști din străinătate.

A menționat că intimații urmează să restituie recurentului contravaloarea îmbunătățirilor aduse bunului imobil or, pe parcursul folosirii bunului, recurentul efectuat lucrări de reparație a bunului luat în locațiune și a adus bunului imobil îmbunătățiri.

Consideră eronat argumentul instanțelor inferioare, care invocând art. 6.3.2. și 6.3.8 ale Contractului de locațiune, ajung la concluzia că aceste pretenții ar urma să fie respinse, fiindcă recurentul s-ar fi obligat să efectueze din cont propriu reparația bunului și că nu ar fi fost demonstrat că aceste cheltuieli ar fi reprezentat o necesitate reală. Or, art. 8.4. al contractului nu condiționează compensarea cheltuielilor de „necesitatea reală” a acestora. În plus, „necesitatea reală” a cheltuielilor putea fi apreciată doar de către părțile contractante, nu și intuită de către instanță. Contractul de locațiune nu prevedea obținerea de către locatar a acordului în formă scrisă de la locator pentru efectuarea lucrărilor, însă faptul că aceștia cunoșteau despre lucrări este probat prin faptul că în anii 2011-2012 chiar de la ei au fost procurate bunuri pentru efectuarea lucrărilor de reparație.

La caz, SRL „Panel Sistem” nu a negat efectuarea îmbunătățirilor aduse sau să se opună compensării valorii lor conform art. 909 al Codului civil și art. 8.4. al Contractului de locațiune.

Astfel, atât SRL „Panel Sistem”, cât și SRL „Azuga Waters” sunt ținute să restituie contravaloarea acestor îmbunătățiri.

Materialele dosarului atestă faptul că decizia din 14 mai 2019 a Curții de Apel Chișinău a fost expediată pentru cunoștință participanților la proces la 13 iunie 2019

(f.d.56, vol.IV). Astfel, recursul declarat la 19 septembrie 2019 de Întreprinderea Mixtă „FLEXLABEL” Societate cu Răspundere Limitată, reprezentată de avocatul Elena Munteanu, se consideră a fi depus în termenul prevăzut de lege.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) Cod de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copieii de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia. În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

În conformitate cu art. 439 alin. (3) Cod de procedură civilă, 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).

La 12 noiembrie 2019 SC „Azuga Waters” SRL a depus referință prin care a solicitat declararea recursului depus de Întreprinderea Mixtă „FLEXLABEL” Societate cu Răspundere Limitată, reprezentată de avocatul Elena Munteanu, ca fiind inadmisibil.

Examinând admisibilitatea recursului în raport cu materialele cauzei civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Întreprinderea Mixtă „FLEXLABEL” Societate cu Răspundere Limitată, reprezentată de avocatul Elena Munteanu, este inadmisibil din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 432 Cod de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sînt 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.

Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

- a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;
- b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;
- b<sup>1</sup>) a aplicat o lege care a fost declarată neconstituțională;
- c) a interpretat în mod eronat legea;
- d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

- a) cauza a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;
- b) cauza a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată;
- c) în judecarea cauzei au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului;
- d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;
- e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată;
- f) hotărîrea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

Săvîrșirea 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.

Conform 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) Cod de procedură civilă.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Întreprinderea Mixtă „FLEXLABEL” Societate cu Răspundere Limitată, reprezentată de avocatul Elena Munteanu, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

Or, argumentele invocate în recurs se referă la dezacordul recurentului cu soluția pronunțată de către instanțele ierarhic inferioare și nu redă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau de drept procedural, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate și urmează a fi respinse.

Aderent, recursul nu se poate limita la o simplă indicare a textelor de lege, condiția legală a dezvoltării motivelor de recurs implicând determinarea greșelilor imputate instanțelor inferioare, o minimă argumentare a criticii în drept, precum și indicarea probelor pe care se bazează.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că 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 ei în fapt.

În acest context, Colegiul 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 se 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 încălcarea flagrantă a regulilor de apreciere a probelor.

Distinct de cele relatate, se reiterează că conform jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, recursurile trebuie să fie efective, adică să dispună de puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Purcell c. Irlandei, decizia cu privire la admisibilitate din 16 aprilie 1991), însă motivele recursului invocate în prezenta cauză sunt similare celor indicate în procesul judecării asupra cărora instanța de apel s-a pronunțat deja în modul corespunzător.

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 Întreprinderea Mixtă „FLEXLABEL” Societate cu Răspundere Limitată, reprezentată de avocatul Elena Munteanu.

În conformitate cu art.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 Întreprinderea Mixtă „FLEXLABEL” Societate cu Răspundere Limitată, reprezentată de avocatul Elena Munteanu.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Dumitru Mardari

judecătorii

Maria Ghervas

Victor Burduh