

DECIZIE

30 septembrie 2020

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Svetlana Filincova,
Galina Stratulat,
Iurie Bejenaru,
Dumitru Mardari,
Nicolae Craiu

examinând recursul declarat de SRL “Expertiza Millenium”, prin intermediul avocatului Alexandru Iachimciuc,

în cauza civilă la cererea înaintată de SRL “Expertiza Millenium” către SRL “Elat Rentservice” și SRL “Soglas Invest” cu privire la repararea prejudiciului material,

împotriva deciziei din 03 decembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respinsă cererea de apel depusă de SRL “Expertiza Millenium”, fiind menținută hotărârea din 29 noiembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central,

c o n s t a ț ă:

La 27 aprilie 2017, SRL „Expertiza-Millenium” s-a adresat în instanță cu cerere de chemare în judecată către SRL „Elat-Rentservice” și SRL „Soglas Invest” cu privire la repararea prejudiciului material.

În motivarea acțiunii reclamantul a invocat că deține în proprietate patru bunuri imobile cu numerele cadastrale XXXXXXXXXX.001, XXXXXXXXXX.005, XXXXXXXXXX.006, XXXXXXXXXX.007, cu suprafața totală de 648,9 m.p., situate pe bd. XXXXXXXXXX, mun. Chișinău.

Reclamanta a gestionat aceste imobile de sine stătător până la 01 martie 2007, când a dat în locațiune imobilele SRL „Elat-Rentservice” pe un termen de cinci ani. Însă, contrar angajamentelor asumate prin contract, SRL „ElatRentservice” nu și-a onorat obligațiile de plată a chiriei și, la situația zilei de 31 august 2012, a acumulat o datorie în mărime de 201 135, 71 lei.

În legătură cu acest fapt, în temeiul art. 735, 747 și 906 din Codul civil, și în conformitate cu pct. 12.3 și 12.5 ale contractului, reclamanta a somat SRL „Elat-Rentservice”, printr-un preaviz, despre necesitatea achitării datoriei într-un termen de 15 zile, comunicându-i că, în caz contrar, va rezilia contractul de locațiune și va înainta în instanța de judecată o acțiune civilă.

Prin avizul din 11 octombrie 2012, ca rezultat al neachitării datoriei, SRL „Expertiza-Millennium” a reziliat contractul de locațiune încheiat cu SRL „Elat-Rentservice”, solicitând totodată achitarea datoriei acumulate și transmiterea imobilelor proprietarului printr-un act de predare-primire, după cum stabilea contractul.

Ulterior, SRL „Expertiza-Millennium” a sesizat instanța de judecată cu o acțiune de evacuare a SRL „Elat-Rentservice” și încasarea datoriei. În cadrul aceluși proces, reclamanta a aflat că, în realitate, la data rezilierii contractului de locațiune - 11 octombrie 2012, imobilele SRL „Expertiza-Millennium” erau deja preluate ilegal de către SRL „Soglas Invest”, și date în locațiune unor agenți economici contra plată.

Astfel, la 26 decembrie 2012, reclamanta a expediat o somație către SRL „Soglas Invest”, prin care a informat-o despre activitatea sa ilegală în imobilele ce-i aparțin cu drept de proprietate și a solicitat evacuarea, însă această somație a rămas fără răspuns.

Prin scrisoarea nr. 383 din 03 iunie 2014, SRL „Soglas Invest” a recunoscut administrarea bunurilor SRL „Expertiza-Millennium” începând cu 01 iunie 2012, în baza unui contract de locațiune semnat între SRL „Soglas Invest” și SRL „Elat-Rentservice”, care a intrat în vigoare la 01 august 2012. Iar prin scrisoarea nr. 382 din 03 iunie 2014, SRL „Soglas Invest” a recunoscut gestionarea imobilelor SRL „Expertiza-Millennium” fără existența unui contract de locațiune cu aceasta.

Consideră reclamanta că contractul de locațiune, la care a făcut referire SRL „Soglas Invest”, nu-i este opozabil, de vreme ce prin acest contract au fost transmise în locațiune imobilele proprietate a SRL „Elat-Rentservice”.

La 19 august 2015, SRL „Expertiza-Millennium” a expediat repetat o somație către SRL „Soglas Invest”, prin care a informat-o despre activitatea ilegală în imobilele ce-i aparțin cu drept de proprietate și a solicitat întreruperea activității comerciale în imobile, evacuarea și predarea imobilelor proprietarului, însă și această somație a rămas fără răspuns.

Potrivit reclamantei, activitatea agenților economici în imobilele SRL „Expertiza-Millennium”, în baza unor contracte de locațiune încheiate cu SRL „Soglas Invest” și în baza unor autorizații de funcționare ilegal obținute, sunt confirmate documentar de contractele de locațiune încheiate între SRL „Soglas Invest” și SA „Restaurantul Doina”, SRL „Troianis”, SRL „Gloria Atlant”, precum și prin scrisoarea SRL „Romatim” din 06 noiembrie 2014, scrisoarea SRL „Vispas” din 11 noiembrie 2014. De asemenea, lista agenților economici care au activat în imobilele SRL „Expertiza-Millennium” este confirmată și prin scrisorile de corespondență cu Direcția generală comerț mun. Chișinău, referitor la eliberarea și prelungirea autorizațiilor de funcționare ale agenților economici.

Astfel, a fost constatată activitatea a 19 agenți economici cu autorizații de funcționare în cele 19 buticuri amplasate în imobilele ce aparțin cu drept de proprietate SRL „Expertiza-Millennium”, cu suprafața comercială totală de 282,70 m.p., cu contracte de locațiune încheiate cu SRL „Soglas Invest”. Restul încăperilor din imobile, constituie spațiul auxiliar.

Respectiv, SRL „Soglas Invest”, fiind conștientă de acțiunile sale ilegale, a încercat legalizarea activității agenților economici în imobilele SRL „Expertiza-Millennium”, prin impunerea unui contract de locațiune cu ultima, condiționând acordarea accesului la rețelele sale ingineresti de apă, canalizare, electricitate, de

renunțarea SRL „Expertiza-Millennium” la acțiunea în instanța de judecată privind recuperarea prejudiciului și altor pretenții.

Astfel, SRL „Soglas Invest” și SRL „Elat-Rentservice”, de comun acord, au încălcat dreptul de folosință a proprietății de către SRL „Expertiza-Millennium”.

În așa mod, la 24 septembrie 2014, a încheiat cu SRL „Aurelia Brno” un contract de locațiune a unui spațiului cu suprafața de 29, 5 m.p., în imobilele SRL „Expertiza-Millennium”, rămas liber la acel moment, după ce a expirat contractul de locațiune al SRL „Soglas Invest”. Însă, SRL „Soglas Invest”, cu scopul de a îngradi activitatea SRL „Expertiza-Millennium”, a blocat accesul lucrătorilor SRL „Aurelia Brno” în imobilele indicate, pentru a-și exercita activitățile de comercializare a produselor. În legătură cu crearea obstacolelor în folosirea dreptului de proprietate, s-a adresat în instanța de judecată cu cerere de înlăturare a obstacolelor create solidar de către SRL „Elat-Rentservice” și SRL „Soglas Invest”. Iar prin hotărârea irevocabilă a Judecătorei Botanica, mun. Chișinău din 31 martie 2016, SRL „Elat-Rentservice” și SRL „Soglas Invest” au fost obligate solidar să nu creeze obstacole în folosirea dreptului de proprietate de către SRL „Expertiza-Millennium” a bunului imobil cu suprafața de 648,9 m.p., de pe bd. XXXXXXXXXX, în efectuarea lucrărilor de instalare a cablului electric subteran spre anexa sa, conectarea rețelelor de apă și canalizare la rețelele orășenești.

Prin ocuparea ilegală și refuzul SRL „Elat-Rentservice” și al SRL „Soglas Invest” de a preda imobilele proprietarului, reclamanta a ratat venituri din partea unor agenți economici, care au înaintat oferte privind încheierea unor contracte de locațiune.

Astfel, prin oferta din 11 martie 2013, venită din partea Centrului de Investigații Sociologice și Marketing CBS-AXA, a fost propus un contract de închiriere a imobilelor pe o perioadă de 10 ani, la un preț de locațiune în mărime de 88 000 lei lunar. Condițiile încheierii unui contract de locațiune au fost negociate și acceptate de ambele părți. Datorită faptului că societățile pârâte nu au eliberat și transmis proprietarului imobilele ocupate ilegal, încheierea unui contract de locațiune a fost ratată.

De asemenea, la ședința lărgită a Direcției Comerț a municipiului Chișinău din 09 septembrie 2015, agenții economici și-au anunțat disponibilitatea de a încheia contracte de locațiune cu proprietarul SRL „Expertiza-Millennium”, care de asemenea nu au putut fi încheiate, deoarece societățile pârâte n-au transmis proprietarului imobilele.

În așa mod, SRL „Elat-Rentservice” și SRL „Soglas Invest” se fac responsabile de posesiunea ilegală a imobilelor și prejudicierea SRL „Expertiza-Millennium”, care, în vederea obținerii unor venituri fără temei legal, ua încheiat contracte de locațiune contra plată cu agenți economici, care își comercializau produsele în aceste imobile și au obținut autorizații de funcționare pentru ei, desfășurând o activitate comercială ilicită în imobilele ce aparțin cu drept de proprietate reclamantului.

Motivul pentru care contractul de locațiune din 2007 a fost reziliat, a fost anume neplata chiriei, ce a fost stabilită pentru 5 ani. Însă, în perioada anului 2008, a avut loc o apreciere substanțială a pieței imobiliare, chiria bunurilor și prețul acestora au crescut de câteva ori, iar pârâții au obținut foloase pentru aceasta în dauna reclamantului. Potrivit reclamantei, este important de stabilit corect quantumul lunar al prejudiciului cauzat acesteia, sub aspectul prețului de locațiune a imobilelor ce-i aparțin, în condiții de piață, în perioada indicată în cererea de chemare în judecată.

Din acest motiv, a solicitat, din partea unor specialiști în domeniu, o evaluare a prețului de locațiune a imobilelor sale cu suprafața totală de 648,9 m.p.

Astfel, în condițiile perioadei de 01 mai 2014 - 31 decembrie 2014, reclamanta s-a condus de constatarea evaluatorului Bursa „Lara”. Respectiv, prin constatarea cu nr. 65/02 din 20 aprilie 2017, evaluatorul a stabilit un preț de chirie lunar pentru imobilele cu suprafața totală de 648,9 m.p., în mărime de 92 000 - 107 000 lei. Media acestei sume fiind de 99 500 lei. Ca și quantum lunar al prejudiciului cauzat, a fost luată media sumei de 99 500 lei din constatarea Bursei Imobiliare „Lara”, sumă apropiată ca mărime din oferta Centrului de Investigații Sociologice și Marketing CBS-AXA, prin care părțile au convenit un preț de locațiune a imobilelor cu suprafața totală de 648,9 m.p., în mărime de 88 000 lei lunar.

Mai mult, pe parcursul ocupării imobilelor, SRL „Elat-Rentservice” și SRL „Soglas Invest” au obținut venituri din darea în locațiune a acestor imobile contra preț. Prețul chiriei pentru spațiile date în locațiune agenților economici de către SRL „Soglas Invest”, conform contractelor de locațiune menționate anterior, constituie 0,8 unități convenționale pentru 1 m.p. pe zi calendaristică. Quantumul unității convenționale convenit între părțile contractante era de 16 lei. Astfel, venitul lunar obținut de către SRL „Soglas Invest” prin darea în locațiune a imobilelor reclamantului la 19 agenți economici, reieșind doar din suprafața comercială calculată de 282,7 m.p., constituie 110 366 lei lunar. SRL „Soglas Invest” a folosit abuziv și încăperile izolate nr. 1 cu suprafața de 54,8 m.p. și nr. 2 cu suprafața de 13,2 m.p., pentru amplasarea lucrătorilor săi, transformându-le în birouri pentru uz propriu. În acest fel, SRL „Soglas Invest” a economisit resurse financiare, amplasând lucrătorii săi în încăperile ce aparțin cu drept de proprietate reclamantei.

Reclamanta consideră ca fiind justă și echitabilă stabilirea quantumului lunar al prejudiciului cauzat în sumă de 99 500 lei și care, în condiții de activitate liberă, putea fi obținută ca venit de către SRL „Expertiza-Millennium”.

Astfel, prejudiciul material cauzat de către SRL „Soglas Invest” și SRL „Elat-Rentservice”, pentru perioada 01 mai 2014 - 31 decembrie 2014, constituie: 99 500 lei x 8 luni = 796 000 lei.

Mai pretinde reclamanta și încasarea dobânzii de întârziere la prejudiciul calculat. În așa mod, dobânda de întârziere pe perioada 01 mai 2014 - 31 decembrie 2014, constituie 29 660, 54 lei.

La 03 aprilie 2018, SRL „Expertiza-Millennium” a depus cerere de concretizare a pretențiilor, explicând că bunurile imobile s-au reîntors în proprietatea sa la 06 februarie 2018. Astfel, perioada pentru care solicită repararea prejudiciului este de la 01 mai 2014 până la 06 februarie 2018.

Întru estimarea valorii prejudiciului, a apelat la specialiștii din domeniul imobiliar, și anume la Bursa Imobiliară „Lara” privind evaluarea prețului de locațiune, în condiții de piață a imobilelor cu suprafața totală de 648,9 m.p., pe perioada 01 ianuarie 2015 - 31 octombrie 2017. Prin certificatul de constatare nr. 183 din 22 noiembrie 2017, a fost constatat prețul de locațiune, pe perioada 01 ianuarie 2015 - 31 decembrie 2015, în mărime de 98 000 - 114 000 lei lunar, media acestei sume fiind de 106 000 lei lunar.

Prin certificatul de constatare nr. 184 din 22 noiembrie 2017, a fost constatat prețul de locațiune pe perioada 01 ianuarie 2016 - 31 decembrie 2016, în mărime de 100 000 - 115 000 lei lunar, media acestei sume fiind de 107 500 lei lunar.

Iar prin certificatul de constatare nr. 185 din 22 noiembrie 2017, a fost constatat prețul de locațiune pe perioada 01 ianuarie 2017 - 31 octombrie 2017, în mărime de 93 000 - 106 000 lei lunar, media acestei sume fiind de 99 500 lei lunar.

Suplimentar, prin actul de evaluare din 01 martie 2016, Agenția Imobiliară "Nika" a constatat că prețul de locațiune lunar al imobilelor ce aparțin cu drept de proprietate reclamantului, pentru anii 2012, 2013, 2014, 2015 și începutul anului 2016, este în limitele celui stabilit de Bursa Imobiliară „Lara”.

Tot în susținerea poziției sale, reclamanta a prezentat și raportul de evaluare a chiriei de piață a suprafețelor distincte din bunul imobil amplasat pe bd. Decebal, 99, întocmit de evaluatorul Svetlana Albu, SRL „Evals Consulting”, care, în baza contractului nr. 2 din 21 iunie 2018, a efectuat analiza retrospectivă a pieței mun. Chișinău și a estimat mărimea chiriei de piață în medie anuală pentru bunul imobil amplasat în mun. Chișinău, bd. XXXXXXXXXX, cu suprafața de 648,9 m.p., pentru perioada 01 mai 2014 – 06 februarie 2018.

Astfel, pentru perioada 01 ianuarie 2015 - 31 decembrie 2015, cuantumul lunar al prejudiciului este de 106 000 lei, pentru perioada 01 ianuarie 2016 - 31 decembrie 2016, cuantumul lunar este de 107 500 lei, iar pentru perioada 01 ianuarie 2017 - 06 februarie 2018, cuantumul lunar este de 99 500 lei.

Prin urmare, suma prejudiciului solicitat spre încasare constituie 4 751 000 lei, iar dobânda de întârziere constituie suma de 1 702 695,85 lei.

Reieșind din cele expuse, SRL „Expertiza-Millennium” a solicitat încasarea în mod solidar de la SRL „Elat-Rentservice” și SRL „Soglas Invest” a sumei de 4 751 000 lei cu titlu de despăgubire pentru prejudiciul material cauzat în perioada 01 mai 2014 - 06 februarie 2018 și a sumei de 1 702 695, 85 lei cu titlu de dobândă de întârziere pentru aceeași perioadă, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 29 noiembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia din 03 decembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, a fost respinsă cererea de apel depusă de SRL “Expertiza Millennium”, fiind menținută hotărârea din 29 noiembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a concluzionat că, având în vedere că bunurile închiriate nu i-au fost restituite după rezilierea contractului, locatorul SRL „Expertiza-Millennium” era îndreptățit să solicite încasarea chiriei în cuantum de 15 000 lei lunar raportată la perioada de întârziere. Distinct, prin prezenta acțiune, locatorul a solicitat doar repararea prejudiciului material, fapt ce vine în contradicție cu art. 910 din Codul civil. Pe cale de consecință, acțiunea nu poate fi admisă în modul în care a fost formulată, deoarece prejudiciul material se repară numai în partea neacoperită de chirie, fapt stabilit expres în lege.

La 04 mai 2020, SRL “Expertiza Millennium”, prin intermediul avocatului Alexandru Iachimciuc, a contestat cu recurs decizia din 03 decembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău.

În motivarea recursului a invocat faptul că instanța de apel a aplicat eronat normele de drept material, nu a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea pricinii, a apreciat arbitrar probele prezentate de către participanții la proces, iar concluziile instanței sunt în contradicție cu circumstanțele pricinii. Suplimentar, s-au indicat argumente similare celor din cererea de apel, accentuându-se faptul că decizia contestată este nemotivată.

Astfel, recurenta a solicitat admiterea cererii de recurs, casarea deciziei din 03 decembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 29 noiembrie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Central, cu pronunțarea unei decizii de admitere integrală a acțiunii.

La 15 iulie 2020, SRL „Elat-Rentservice” și SRL „Soglas Invest”, prin intermediul administratorilor săi, au depus referință la cererea de recurs, solicitând respingerea acesteia cu menținerea în vigoare a deciziei contestate.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) din Codul 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) din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 434 din Codul 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.

Potrivit materialelor cauzei, decizia Curții de Apel Chișinău a fost pronunțată la 03 decembrie 2019 și expediată participanților la proces la 24 ianuarie 2020 (f.d. 13, vol. III), însă la materialele cauzei nu există înscrisuri care să probeze momentul recepționării acesteia de către participanții la proces. Astfel, având în vedere faptul că recursul declarat împotriva deciziei din 03 decembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău a fost înregistrat la 04 mai 2020, în conformitate cu art. 434 din Codul de procedură civilă, acesta se consideră declarat în termen.

Prin încheierea din 22 iulie 2020 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de SRL “Expertiza Millenium”, prin intermediul avocatului Alexandru Iachimciuc, împotriva deciziei din 03 decembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, a fost considerat admisibil.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) din Codul de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

În conformitate cu art. 444 din Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Verificând legalitatea actului de dispoziție contestat, prin prisma argumentelor invocate și a materialelor din dosar, coroborat cu normele de drept material și procedural aplicabile la soluționarea speței date, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție va admite recursul declarat de SRL “Expertiza Millenium”, prin intermediul avocatului Alexandru Iachimciuc, și va casa decizia instanței de apel, cu trimiterea cauzei spre rejudecare, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată, dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

În conformitate cu art. 445 alin. (3) din Codul de procedură civilă, în urma examinării recursului, instanța de recurs emite o decizie care rămâne irevocabilă din momentul emiterii. Decizia se consideră a fi emisă din momentul plasării acesteia pe pagina web a Curții Supreme de Justiție.

Colegiul lărgit constată că, SRL „Expertiza-Millennium” s-a adresat în instanță cu cerere de chemare în judecată către SRL „Elat-Rentservice” și SRL „Soglas Invest” cu privire la repararea prejudiciului material.

Fiind investită cu judecarea pricinii în cauză, prima instanță a respins acțiunea ca fiind neîntemeiată. Prin decizia din 03 decembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, a fost respinsă cererea de apel depusă de SRL “Expertiza Millennium”, fiind menținută hotărârea din 29 noiembrie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Central.

Examinând materialele cauzei, Colegiul constată că instanța de apel a examinat cererea de apel superficial, fără să dea o apreciere tuturor argumentelor invocate de către participanții la proces și circumstanțelor cauzei, precum și probelor anexate la materialele cauzei, care sunt importante pentru soluționarea justă a litigiului, iar concluziile instanței sunt în contradicție cu circumstanțele pricinii, decizia fiind motivată insuficient.

În contextul prevederilor art. 373 din Codul de procedură civilă, instanța de apel era obligată în limitele apelului să verifice circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea pricinii, să aprecieze probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanța de apel de către participanții la proces.

Colegiul precizează că soluția adoptată de către instanța de apel este nemotivată, deoarece din textul acesteia nu se reliefează o motivare amplă asupra tuturor argumentelor expuse de către participanții la proces în prezenta acțiune, precum și nu sunt apreciate toate probele importante pentru soluționarea cauzei. Or, în conformitate cu art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

Astfel, prin decizia din 03 decembrie 2019, Curtea de Apel Chișinău a ajuns la concluzia netemeiniciei cererii de apel formulate de SRL „Expertiza-Millennium”, dar nu a argumentat cu suficientă claritate etiologia acestei concluzii. Reieșind din cele expuse, Colegiul lărgit atrage atenția asupra faptului că instanța de apel, de fapt, nu a dat răspuns la toate argumentele formulate în cererea de apel, ci a denaturat natura juridică a speței, evitând să se expună asupra cerințelor formulate.

Cu referire la acest aspect, instanța de apel urma să verifice în ce măsură litigiul a fost examinat de către prima instanță, dacă aceasta a dat o apreciere corespunzătoare tuturor circumstanțelor și probelor invocate în acest sens, să se expună asupra legalității și temeiniciei cerințelor formulate de către apelantă.

În așa mod, Colegiul lărgit reține că instanța de apel, cu trimitere la prevederile art. 910 din Codul civil, a conchis că reclamanta a solicitat doar repararea prejudiciului material, concluzionând că acest fapt este în contradicție cu prevederile normei citate, or, prejudiciul material se repară numai în partea neacoperită de chirie, aceasta de fapt fiind unicul motiv de respingere a acțiunii regăsit în textul deciziei recurate.

Potrivit prevederilor art. 910 din Codul civil (în redacția de până la 01 martie 2019), dacă, după încetarea raporturilor contractuale, locatarul nu restituie bunul închiriat, locatorul are dreptul să ceară plata chiriei pentru toată durata întârzierii. Se poate cere repararea prejudiciului în partea neacoperită de chirie.

Cu referire la această normă, recurenta a invocat că de la SRL „Soglas Invest” nu se putea solicita achitarea chiriei contractuale în condițiile în care cu acest agent economic nu au existat vreodată relații economice, și nici un raport de locațiune sau sublocațiune. Respectiv, soluția și raționamentul instanțelor inferioare, că urma a fi solicitată inițial chiria, și doar în partea neacoperită, prejudiciul, nu este justificată, iar instanța de apel nu a argumentat în niciun fel acest motiv indicat în cererea de apel, mai ales că apelanta a indicat în mod explicit asupra ocupării abuzive a imobilelor care îi aparțin.

Mai mult, reieșind din materialele cauzei, SRL “Expertiza Millenium” anterior a mai înaintat o cerere de chemare în judecată cu privire la evacuarea SRL „Elat-Rentservice” din încăperile litigioase și încasarea datoriilor în baza contractului de chirie. Astfel, instanța de apel nu a făcut o delimitare clară a perioadelor pentru care s-a încasat plata chiriei și a perioadelor pentru care această plată a rămas neachitată, fiind tratată de către reclamantă drept prejudiciu în partea neacoperită de chirie. Totodată, a rămas fără o analiză și argumentul apelantei cu privire la netemeinicia unei eventuale pretenții cu privire la încasarea plății chiriei de la SRL „Soglas Invest”.

Suplimentar, apelanta a indicat că în prima instanță intimații au recunoscut acțiunea în partea chiriei contractuale și, potrivit acesteia, acțiunea urma a fi admisă în această parte. Nici acest argument nu a fost analizat de către instanța de apel, nefiindu-i dată o apreciere.

De asemenea, apelanta SRL “Expertiza Millenium” a atras atenția asupra denumirii și conținutului contractelor de locațiune/sublocațiune, anexate la materialele cauzei, indicând că acestea probează lipsa relațiilor contractuale între prima și SRL „Soglas Invest”, însă potrivit deciziei recurate, instanța de apel nu a dat apreciere probelor prezentate de către părți.

Instanța de apel nu a dat o apreciere corespunzătoare constatării instanței de fond, precum că SRL “Expertiza Millenium” nu a reziliat Contractul de locațiune cu SRL “Elat Rentservice” în ordinea stabilită de art. 734 alin. (2) și art. 747 alin. (2) prin încheierea unui acord scris între părți sau prin intermediul instanței de judecată, astfel, SRL “Expertiza Millenium” nu poate pretinde repararea prejudiciului material cauzat de către SRL “Elat Rentservice” și SRL “Soglas Invest” solidar, iar la caz nu sunt înscrisuri care ar confirma temeinicia acțiunii formulate de către reclamantă. Totodată, apelanta a invocat că trimiterea instanței de fond este eronată, or, un contract de locațiune poate fi prelungit, dar pentru asta este necesar să fie întrunite cumulative mai multe condiții, nerespectarea căror atrage după sine neprelungirea contractului. În speță SRL “Elat-Rentservice” nu achitase chiria pentru perioada de până la 01 martie 2012, fapt pentru care contractul nu putea fi prelungit.

Este de menționat faptul că, pe marginea cererii de apel SRL “Elat-Rentservice” și SRL “Soglas Invest” au depus referințe, în care s-a expus detaliat asupra litigiului, aducând un șir de argumente în justificarea respingerii cererii de apel, cum ar fi: temeinicia pretențiilor, legalitatea relațiilor contractuale de locațiune/sublocațiune, perioadele pentru care se solicit plata chiriei/prejudiciului, cuantumul chiriei, etc, argumente care de asemenea au rămas fără apreciere din partea instanței de apel.

Dat fiind faptul că SRL “Expertiza Millenium” a adus argumente în cererea sa de apel, prin care și-a justificat pretențiile și a adus critici hotărârii instanței de fond,

indicând asupra interpretării eronate a normelor materiale de către aceasta, Curtea de Apel Chișinău nu s-a expus asupra acestor argumente, nu a apreciat probele din dosar, nu a dat răspuns problemelor de drept ridicate de către parte în apelul său, toate argumentele apelantei din cererea de apel rămânând fără o analiză corespunzătoare.

Prin urmare, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că instanța de apel incorect a constatat și elucidat circumstanțele cauzei și probele prezentate în acest sens, limitându-se doar la aspectele constatate de către prima instanță.

Instanța de recurs remarcă că dreptul la un proces echitabil, garantat de art. 6 din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, prezumă dreptul la o hotărâre motivată. Motivarea este o parte a hotărârii în care instanța judecătorească în mod obligatoriu își expune concluziile formulate în privința cauzei deferite spre soluționare.

Conform unei jurisprudențe constante degajate de Curtea Europeană a Drepturilor Omului, pronunțarea de către instanțele judecătorești a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanțiile dreptului fundamental la un proces echitabil și acesta presupune obligațiunea instanței judecătorești de a se expune în hotărâri asupra tuturor cerințelor acțiunii, precum și, argumentelor invocate de către părți întru admiterea sau respingerea acestora (cauza Garcia Ruiz vs. Spania, hotărârea din 21 ianuarie 1999).

Se reține că actul judecătoresc trebuie să corespundă tuturor normelor de drept, să fie clar, înțeles de părțile implicate în litigiu și să răspundă în mod sigur și expres la toate cererile și obiecțiile formulate de către părți, ceea ce, în speță, lipsește. Or, principiul procesului echitabil reclamă că hotărârea să fie motivată, justițiabilul având posibilitatea să cunoască motivele care l-au făcut pe judecător să adopte una sau altă soluție și să le conteste dacă sistemul prevedea o cale de atac împotriva acestei hotărâri, lipsa motivării unei decizii judiciare, pune în pericol dreptul la un proces echitabil (cauza Kaufman vs. Belgia, 1986).

Astfel, instanțele judecătorești sunt obligate să-și motiveze soluțiile și concluziile, să furnizeze toate răspunsurile la întrebările care sunt pertinente pentru rezultatul procesului și necesită un răspuns special în hotărâre. În cazul în care instanța de judecată se abține de a da un răspuns special și explicit în cele mai importante întrebări, fără a acorda părții care a formulat-o posibilitatea de a ști dacă acest mijloc de apărare a fost neglijat sau respins, acest fapt se va considera o încălcare a art. 6§1 din CEDO (cauza Hiro Balani vs. Spania, 1994).

Ca urmare, instanța de recurs este în imposibilitate de a da o apreciere corectă și justă cazului supus judecării în condițiile când instanța de apel și prima instanță nu au dat o apreciere corespunzătoare probelor prezentate de către participanții la proces și au omis să se expună asupra argumentelor și cerințelor formulate, oferind în decizie explicații neclare și contradictorii, instanța de recurs este în imposibilitate de a verifica corectitudinea aplicării de către instanța de apel a cadrului legal.

Or, potrivit art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Prin urmare, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că instanța de apel urma să constate și elucideze pe deplin circumstanțele cauzei și probele prezentate în acest sens, să le examineze și să le dea o apreciere în cumul, reflectând în decizie motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de celelalte, așa cum prevede alin. (4) al art. 130 din Codul de procedură civilă, cu respectarea principiului contradictorialității.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că s-a constatat o eroare judiciară, care nu poate fi corectată de către instanța de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a casa integral decizia instanței de apel și de a trimite prezenta cauză civilă spre rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată.

La judecarea pricinii, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate, creând condiții obiective și reale participanților la proces și judecând pricina, să emită o hotărâre întemeiată și legală, reieșind din toate circumstanțele reale și esențiale ale pricinii. De asemenea, instanța urmează să indice cu suficientă claritate motivele pentru care acceptă sau respinge probele prezentate de către participanții la proces, dându-le o apreciere corespunzătoare, precum și să se expună asupra tuturor argumentelor și cerințelor formulate de către toți participanții la proces.

Având în vedere cele expuse și în conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de SRL “Expertiza Millenium”, prin intermediul avocatului Alexandru Iachimciuc.

Se casează decizia din 03 decembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL “Expertiza Millenium” către SRL “Elat Rentservice” și SRL “Soglas Invest” cu privire la repararea prejudiciului material, și se remite pricina spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,

Judecătorul

Svetlana Filincova,

Judecătorii

Galina Stratulat,

Iurie Bejenaru,

Dumitru Mardari,

Nicolae Craiu