

DECIZIE

3 martie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva
Maria Ghervas
Nina Vascan
Victor Burduh
Nicolae Craiu

examinând recursul declarat de către Zinaida Guzun și Tatiana Guzun,
reprezentate de avocatul Serghei Mocanu,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea
cu Răspundere Limitată „Blue Shark” împotriva Tatianei Guzun cu privire la rezilierea
contractului de locațiune, cu repunerea părților în poziție inițială, încasarea avansului
pentru chirie, a plății pe impozitul pe venit a persoanei fizice, încasarea dobânzii de
întârziere, a penalității și a cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 18 iunie 2020 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 23 octombrie 2018, Tatiana Guzun a depus cerere de chemare în judecată
împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Blue Shark” cu privire la încasarea
datoriei pentru locațiune, penalității și dobânzii de întârziere.

În motivarea acțiunii a indicat că la data de 26 august 2018, prin intermediul
reprezentantului său Zinaida Guzun, a încheiat cu Societatea cu Răspundere Limitată
„Blue Shark” un contract de locațiune, pe un termen de 35 de luni, începând cu data de
26 august 2017, prin care i-a transmis ultimei în folosință temporară bunul imobil cu
destinație comercială cu suprafața de 166 m² și pentru care s-a obligat să achite pentru
locațiune suma de 2 500 euro lunar, începând cu 1 noiembrie 2017.

Prin contractul de locațiune, Societatea cu Răspundere Limitată „Blue Shark” s-
a obligat de a achita și plata pentru impozitul pe bunul imobil, serviciile comunale,
precum și alte servicii (telefon, energia electrică, gaz).

Societatea cu Răspundere Limitată „Blue Shark” a achitat doar suma de 2 500
de euro pentru luna noiembrie 2017, iar la moment, aceasta neglijează și se eschivează
de la executarea obligațiilor contractuale și nu achită plata pentru chirie, dând
dovadă de un comportament de rea-credință și acumulând o datorie în sumă de 25 000
de euro, pentru perioada decembrie 2017 - septembrie 2018.

La 8 septembrie 2018, prin intermediul poștei a expediat cerere prealabilă în
adresa Societății cu Răspundere Limitată „Blue Shark” prin care a solicitat achitarea în
termen de 7 zile a datoriei în sumă de 22 500 de euro, însă, aceasta a rămas fără un
răspuns.

Potrivit pct. 6.3 din contractul de locațiune, în caz de neachitare la timp a plății
pentru locațiune, Societatea cu Răspundere Limitată „Blue Shark” achită o penalitate

în valoare de 0,5% din suma neachitată, pentru fiecare zi de întârziere.

Astfel, urmează a fi încasată penalitatea în mod forțat de la Societatea cu Răspundere Limitată „Blue Shark” în sumă totală de 16 115 euro și dobânda de întârziere în sumă de 949,19 euro, conform calculelor anexate la acțiunea depusă.

A solicitat Tatiana Guzun prin cererea inițială și cererile de modificare a pretențiilor admiterea acțiunii, încasarea din contul Societății cu Răspundere Limitată „Blue Shark” în beneficiul său a datoriei în sumă de: 2 500 de euro pentru luna decembrie 2017 și penalitate în sumă 5 950 de euro; 2 500 de euro pentru luna ianuarie 2018 și penalitate în sumă de 5 562,50 de euro; 2 500 de euro pentru luna februarie 2018 și penalitate în suma 5 175 de euro; 2 500 euro pentru luna martie 2018 și penalitate în sumă 4 825 euro; 2 500 de euro pentru luna aprilie 2018 și penalitate în sumă 4 437,50 de euro; 2 500 euro pentru luna mai 2018 și penalitate în sumă de 4 062,50 de euro; 2 500 de euro pentru luna iunie 2018 și penalitate în sumă de 3 675 de euro; 2 500 de euro pentru luna iulie 2018 și penalitate în sumă de 3 300 de euro; 2 500 de euro pentru luna august 2018 și penalitate în sumă de 2 912,50 de euro; 2 500 euro pentru luna septembrie 2018 și penalitate în sumă de 2 525 de euro; 2 500 de euro pentru luna octombrie 2018 și penalitate în sumă de 2 150 de euro; 2 500 de euro pentru luna noiembrie 2018 și penalitate în sumă de 1762,50 de euro; 2 500 de euro pentru luna decembrie 2018 și penalitate în sumă de 1 387,50 de euro; 2 500 de euro pentru luna ianuarie 2019 și penalitate în sumă de 1 000 de euro; 2 500 de euro pentru luna februarie 2019 și penalitate în sumă de 612,50 de euro; 2 500 euro pentru luna martie 2019 și penalitate în sumă de 225 de euro; dobândă de întârziere pentru perioada 1 decembrie 2017 - 1 februarie 2019 în sumă de 3 410,04 euro și taxa de stat în sumă de 25 000 de lei.

La 13 decembrie 2018, Societatea cu Răspundere Limitată „Blue Shark” a depus cerere reconvențională împotriva Tatiane Guzun cu privire la rezilierea contractului de locațiune, cu repunerea părților în poziție inițială, încasarea avansului pentru chirie, a plății pe impozitul pe venit a persoanei fizice, încasarea dobânzii de întârziere, a penalității și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reconvenționale Societatea cu Răspundere Limitată „Blue Shark” a indicat că la data de 26 august 2018, Tatiana Guzun, prin intermediul reprezentantului său Zinaida Guzun a încheiat cu Societatea cu Răspundere Limitată „Blue Shark” un contract de locațiune pe un termen de 35 luni, începând de la data de 26 august 2017, prin care s-a obligat să transmită în folosință temporară bunul imobil cu destinație comercială încăperea cu suprafața de 166 m², iar Societatea cu Răspundere Limitată „Blue Shark” s-a obligat să achite pentru locațiune suma de 2 500 de euro lunar, începând cu 1 noiembrie 2017, plata pentru impozitul pe venit, serviciile comunale, precum și alte servicii (telefon, energia electrică, gaz).

Conform pct. 3.1 din contract, locatorul s-a obligat să transmită locatarului încăperea în baza actului de predare-primire, iar conform pct. 6.4 al contractului, plata pentru locațiune se calculează și se achită până la momentul eliberării efective a bunului imobil de către locatar și semnării actului de predare-primire a bunului imobil de către părțile contractante.

A menționat că nici într-un termen rezonabil și nici până în prezent, locatorul nu și-a îndeplinit obligația de a preda bunul imobil menționat în contract, ceea ce a constituit de fapt renunțarea la contractul de locațiune din partea locatorului și rezilierea acestuia.

Bunul imobil nu a fost transmis în posesia și folosința locatarului până în prezent, ceea ce contravine art. 875 Cod civil.

În baza ordinului de plată din 4 septembrie 2017, Societatea cu Răspundere Limitată „Blue Shark” a achitat suma de 106 055 lei, ce constituie plata în avans a chiriei, echivalentul a sumei de 5 000 de euro (1 euro conform cursului Băncii Naționale a Moldovei = 21,21 lei la data de 4 septembrie 2017), achitând totodată și plata impozitului pe venit al persoanei fizice la sursa de plată conform ordinului de plată anexat în sumă de 10 606 lei.

A relatat că mențiunea Tatianeii Guzun din acțiunea depusă precum că suma avansului a constituit 2 500 de euro pentru luna noiembrie 2017, confirmă faptul că restul sumei în mărime de 2 500 de euro a fost percepută și reținută cu statul de garanție a executării obligațiilor din partea Societății cu Răspundere Limitată „Blue Shark” în baza prevederilor pct. 6.5 din contract.

În cazul în care Tatiana Guzun nu ar fi primit plata pe o perioadă mai mare de 30 zile în baza prevederilor pct. 6.3 din contract, a fost în drept să rezilieze unilateral contractul și să rețină garanția de 2 500 de euro și astfel nu mai avea dreptul de a solicita nejustificat plata pentru chirie.

Tatiana Guzun a încălcat prevederile contractului, care, deși a primit suma de 5 000 de euro nu a eliberat și nu predat spațiul menționat în contract începând cu data de 1 septembrie 2017 pentru o perioadă de 2 luni în vederea efectuării reparației și amenajare. Acest fapt nu a avut loc din vina locatorului, care dimpotrivă a continuat în acest spațiu comercial activitatea economică a agentului la care Tatiana Guzun este fondator și administrator.

A considerat că aceste circumstanțe servesc temei pentru rezilierea contractului și repunerea părților în poziție inițială, iar suma achitată locatorului urmează a fi restituită integral, căci ultimul a acționat contrar prevederilor legale ce stipulează exercitarea drepturilor și obligațiilor privind rapoartele juridice civile.

Prin scrisoarea expediată cu aviz de recepție locatorului la data de 24 noiembrie 2018 și recepționată la 26 noiembrie 2018, locatorul a fost informat despre operarea rezoluțiunii prin rezilierea contractului, cu întoarcerea părților la poziție inițială pe motivul că nu a predat spațiul în chirie, iar Societatea cu Răspundere Limitată „Blue Shark” nu a primit și nu a folosit bunul menționat.

Prin aceeași pretenție, a solicitat restituirea în termen de 5 zile a sumei de 106 055 de lei, ce constituie plata avansului pentru chirie și suma de 10 606 lei ce constituie plata impozitului pe venit, fiind notificată că în caz contrar, va solicita penalitatea de întârziere și dobânda pentru fiecare zi de întârziere pe toată perioada scadentă până la stingerea obligației pecuniare, dar și încasarea despăgubirilor, venitului ratat și altor prejudicii reparatorii.

La 26 iunie 2019, Societatea cu Răspundere Limitată „Blue Shark” a depus cerere de concretizare a acțiunii, prin atragerea în calitate de copârât a Zinaidei Guzun.

În motivarea cererii a reiterat argumentele expuse în cuprinsul cererii de chemare în judecată reconvențională, precizând că a achitat pe contul bancar al Zinaidei Guzun în beneficiul Tatianeii Guzun în baza ordinului de plată din 4 septembrie 2017 suma de 106 055 de lei, plata în avans pentru chirie, ce se echivalează cu 5 000 de euro, dar a achitat și plata impozitului pe venit persoanei fizice la sursa de plată conform ordinului de plată anexat în sumă de 10 606 de lei.

A solicitat Societatea cu Răspundere Limitată „Blue Shark” rezilierea contractului de locațiune din 26 august 2017, încheiat între Tatiana Guzun, reprezentată de Zinaida Guzun și Societatea cu Răspundere Limitată „Blue Shark” cu repunerea părților pe poziție inițială; încasarea în mod solidar de la Tatiana Guzun și de la Zinaida Guzun în beneficiul Societății cu Răspundere Limitată „Blue Shark” a

sumei primite de Zinaida Guzun pentru Tatiana Guzun în mărime de 106 055 de lei cu titlul de restituire a plății în avans pentru chirie; încasarea sumei de 10 606 lei cu titlu de recuperare a prejudiciului în urma achitării impozitului pe venit persoanei fizice, a cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 16 000 de lei și taxa de stat în mărime de 3 600 de lei.

La 20 martie 2019, Societatea cu Răspundere Limitată „Blue Shark”, reprezentată de avocatul Constantin Scutelnic a depus cerere cu privire la scoaterea de pe rol a cererii de chemare în judecată depusă de Tatiana Guzun, în temeiul art. 267 lit. c) Cod de procedură civilă.

Prin încheierea din 23 mai 2019 a Judecătorei Criuleni sediul Central, cererea de chemare în judecată înaintată de avocatul Serghei Mocanu în interesele Tatiane Guzun, a fost scoasă de pe rol în temeiul art.267 lit. c) Cod de procedură civilă. S-a explicat Tatiane Guzun că este în drept să depună o nouă cerere, conform dispozițiilor generale, după înlăturarea circumstanțelor care au dus la scoaterea cererii de pe rol.

Prin decizia din 3 septembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins ca neîntemeiat recursul declarat de Tatiana Guzun și s-a menținut încheierea din 23 mai 2019 a Judecătorei Criuleni sediul Central.

La 28 noiembrie 2019, Zinaida Guzun, acționând în interesele Tatiane Guzun a depus acțiune reconvențională împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Blue Shark” cu privire la încasarea datoriei pentru locațiune, penalității și dobânzii de întârziere.

În motivarea acțiunii reconvenționale Tatiana Guzun a indicat că la data de 26 august 2017, prin intermediul reprezentantului său Zinaida Guzun, a încheiat cu Societatea cu Răspundere Limitată „Blue Shark” un contract de locațiune, pe un termen de 35 de luni, începând cu data de 26 august 2017, prin care i-a transmis ultimei în folosință temporară bunul imobil cu destinație comercială, încăperea cu suprafața de 166 m², obligându-se să achite pentru locațiune lunar suma de 2 500 euro, începând cu 1 noiembrie 2017. Concomitent, Societatea cu Răspundere Limitată „Blue Shark” s-a obligat să achite și plata pentru impozitul pe imobil, serviciile comunale, precum și alte servicii (telefon, energia electrică, gaz).

Societatea cu Răspundere Limitată „Blue Shark” a achitat doar suma de 2 500 euro pentru luna noiembrie 2017, iar la moment se eschivează de la executarea obligațiilor contractuale și a acumulat o datorie în sumă de 57 500 de euro pentru perioada decembrie 2017 – octombrie 2019 inclusiv.

A considerat că urmează a fi încasat forțat de la Societatea cu Răspundere Limitată „Blue Shark” în beneficiul său a datoriei la plata chiriei formată în perioada decembrie 2017 – octombrie 2019.

A relatat că potrivit pct. 6.3 din contract de locațiune, Societatea cu Răspundere Limitată „Blue Shark”, în caz de neachitare la timp a plății pentru locațiune achită o penalitate în valoare de 0,5% din suma neachitată, pentru fiecare zi de întârziere.

Societatea cu Răspundere Limitată „Blue Shark” refuză achitarea benevolă a plății pentru locațiune, iar în temeiul art. 617 alin. (1) Cod civil, se află în întârziere față de Tatiana Guzun privind executarea unei obligațiuni pecuniare și în lipsa unei somații speciale, deoarece termenul și executarea obligația sunt prevăzute expres prin contract.

A solicitat Tatiana Guzun, încasarea din contul Societății cu Răspundere Limitată „Blue Shark” în beneficiul său a datoriei în sumă de: 2 500 euro pentru luna decembrie 2017 și penalitate în sumă 5 950 de euro; 2 500 de euro pentru luna ianuarie 2018 și penalitate în sumă de 5 950 de euro; 2 500 euro pentru luna februarie 2018 și

penalitate în suma 5 950 euro; 2 500 de euro pentru luna martie 2018 și penalitate în sumă 5 950 euro; 2 500 de euro pentru luna aprilie 2018 și penalitate în sumă 5 950 de euro; 2 500 euro pentru luna mai 2018 și penalitate în sumă de 4 062,50 de euro; 2 500 de euro pentru luna iunie 2018 și penalitate în sumă de 3 675 euro; 2 500 euro pentru luna iulie 2018 și penalitate în sumă de 3 300 de euro; 2 500 euro pentru luna august 2018 și penalitate în sumă de 2 912,50 de euro; 2 500 euro pentru luna septembrie 2018 și penalitate în sumă de 2 525 de euro; 2 500 de euro pentru luna octombrie 2018 și penalitate în sumă de 2 525 de euro; 2 500 de euro pentru luna noiembrie 2018 și penalitate în sumă de 2 525 de euro; 2 500 de euro pentru luna decembrie 2018 și penalitate în sumă de 2 525 de euro; 2 500 de euro pentru luna ianuarie 2019 și penalitate în sumă de 2 525 de euro; datorie în sumă de 2 500 de euro pentru luna februarie 2019 și penalitate în sumă de 2 525 de euro; 2 500 de euro pentru luna martie 2019 și penalitate în sumă de 2 525 de euro; 2 500 de euro pentru luna aprilie 2019 și penalitate în sumă de 2 525 de euro; 2 500 de euro pentru luna mai 2019 și penalitate în sumă de 2 525 de euro; 2 500 de euro pentru luna iunie 2019 și penalitate în sumă de 2 525 de euro; 2 500 de euro pentru luna iulie 2019 și penalitate în sumă de 2 525 euro; 2 500 de euro pentru luna august 2019 și penalitate în sumă de 1 387,50 de euro; 2 500 de euro pentru luna septembrie 2019 și penalitate în sumă de 1 387,50 de euro; 2 500 euro pentru luna octombrie 2019; dobânda de întârziere pentru perioada 1 decembrie 2017 – 1 februarie 2019 în sumă de 3 410,04 euro și taxa de stat în sumă de 25 000 de lei.

Prin încheierea din 5 decembrie 2019 a Judecătoriei Criuleni sediul Central, s-a restituit cererea reconvențională înaintată de Zinaida Guzun în interesele Tatianeii Guzun cu privire la încasarea datoriei pentru locațiune, penalității și dobânzii de întârziere. S-a explicat Tatianeii Guzun că restituirea cererii reconvenționale nu exclude posibilitatea adresării repetate în judecată a aceluiași reclamant, cu aceeași acțiune împotriva aceluiași pârât, cu același obiect și aceleași temeuri, dacă reclamantul a înlăturat încălcările.

Tatiana Guzun a mai depus cereri de chemare în judecată reconvenționale la data de 28 decembrie 2019 și la 2 ianuarie 2020.

Prin hotărârea din 20 decembrie 2019 a Judecătoriei Criuleni sediul Central, s-a admis acțiunea înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „Blue Shark”, s-a reziliat contractul de locațiune, fără număr, încheiat la data de 26 august 2017 între Tatiana Guzun, reprezentată de către Zinaida Guzun și Societatea cu Răspundere Limitată „Blue Shark”, s-a încasat în mod solidar de la Tatiana Guzun și Zinaida Guzun în beneficiul Societății cu Răspundere Limitată „Blue Shark” suma de 106 055 de lei cu titlu de restituire a plății în avans pentru chirie și suma de 10 606 lei cu titlu de recuperare a prejudiciului în urma achitării impozitului pe venit persoanei fizice, s-a încasat în mod solidar de la Tatiana Guzun și Zinaida Guzun în beneficiul Societății cu Răspundere Limitată „Blue Shark” cheltuielile de judecată privind plata taxei de stat în sumă de 3 600 de lei și cheltuielile de asistență juridică în sumă de 16 000 de lei.

Prin decizia din 18 iunie 2020 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de Zinaida Guzun, reprezentată de avocatul Serghei Mocanu, s-a casat încheierea din 5 decembrie 2019 a Judecătoriei Criuleni sediul Central și rejudecând cauza s-a pronunțat o hotărâre nouă prin care s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Tatiana Guzun împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Blue Shark” cu privire la încasarea plății pentru locațiune, a penalității și a dobânzii de întârziere, în rest, hotărârea din 20 decembrie 2019 a Judecătoriei Criuleni sediul Central a fost menținută.

La 6 august 2020, Zinaida Guzun și Tatiana Guzun, reprezentate de avocatul Serghei Mocanu au depus cerere de recurs împotriva deciziei din 18 iunie 2020 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 20 decembrie 2019 a Judecătoriei Criuleni sediul Central.

În motivarea recursului a indicat că instanțele judecătorești au interpretat și aplicat eronat normele de drept material și procedural. Cererea reconvențională înaintată de Tatiana Guzun nu a fost examinată în instanța de fond și cea de apel.

A menționat că de facto, Societatea cu Răspundere Limitată „Blue Shark” a intrat în folosința bunului imobil, or, în caz contrar nu efectua plata chiriei și a impozitului pe venit. Nu este posibilă restituirea unui impozit pe venit achitat la buget.

A relatat că nu există o normă materială ce ar obliga la executarea în mod solidar de către Zinaida Guzun a obligațiilor rezultate din contractul de locațiune încheiat între Tatiana Guzun și Societatea cu Răspundere Limitată „Blue Shark”, respectiv la obligarea restituirii plății avans pentru chirie și a taxei achitată în contul impozitului pe venit al persoanei fizice.

A solicitat Tatiana Guzun și Zinaida Guzun, reprezentate de avocatul Serghei Mocanu admiterea cererii de recurs, casarea deciziei instanței de apel a hotărârii și încheierii primei instanțe cu remiterea cauzei la rejudecare în instanța de fond.

După parvenirea cauzei în instanța de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit menționează următoarele.

Conform art. 434 alin. (1) Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 18 iunie 2020, care a fost expediată în adresa participanților la proces prin intermediul oficiului poștal la data de 7 iulie 2020 (vol. III, f.d.115). Astfel, calea de atac în ordine de recurs demarată la data de 6 august 2020 de către Tatiana Guzun și Zinaida Guzun, reprezentate de avocatul Serghei Mocanu, este în interiorul termenului legal.

Prin încheierea din 25 noiembrie 2020 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de către Zinaida Guzun, reprezentată de avocatul Serghei Mocanu, a fost considerat admisibil.

În conformitate cu art. 441 din Codul de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

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.

Verificând hotărârea contestată în raport de criticile formulate, în limitele controlului de legalitate și temeiurilor de drept invocate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat de către Tatiana Guzun și Zinaida Guzun, reprezentate de avocatul Serghei Mocanu ca întemeiat și care urmează a fi admis, casată decizia recurată cu trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) al Codului 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. 432 alin. (4) Cod de procedură civilă, săvârșirea 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 art. 118 alin. (1), (3) și (4) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sânt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

Conform 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.

Art. 240 alin. (1) și (3) Cod de procedură civilă prevede că, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii. Instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.

Înaintând prezenta acțiune Tatiana Guzun a depus cerere de chemare în judecată împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Blue Shark” prin care a solicitat încasarea datoriei pentru locațiune, a penalității și a dobânzii de întârziere.

Ulterior, Societatea cu Răspundere Limitată „Blue Shark” a depus cerere de chemare în judecată reconvențională împotriva Tatianeii Guzun prin care a solicitat rezilierea contractului de locațiune, cu repunerea părților în poziție inițială, încasarea avansului pentru chirie, a plății pe impozitul pe venit a persoanei fizice, încasarea dobânzii de întârziere, a penalității și a cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea din 23 mai 2019 a Judecătoriei Criuleni sediul Central, s-a restituit cererea de chemare în judecată depusă de Tatiana Guzun.

Ulterior, Zinaida Guzun acționînd în interesele Tatianeii Guzun a depus cerere de chemare în judecată reconvențională.

Fiind investită cu judecarea cauzei prima instanță, prin încheierea din 5 decembrie 2019 a Judecătoriei Criuleni sediul Central, a restituit cererea reconvențională înaintată de Zinaida Guzun în interesele Tatianeii Guzun cu privire la încasarea datoriei pentru locațiune, penalității și dobânzii de întârziere.

Iar, prin hotărârea din 20 decembrie 2019 a Judecătoriei Criuleni sediul Central, s-a admis acțiunea înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „Blue Shark”, s-a reziliat contractul de locațiune încheiat la data de 26 august 2017 între Tatiana Guzun, reprezentată de către Zinaida Guzun și Societatea cu Răspundere Limitată „Blue Shark”, s-a încasat în mod solidar de la Tatiana Guzun și Zinaida Guzun în beneficiul Societății cu Răspundere Limitată „Blue Shark” suma de 106 055 de lei cu titlu de restituire a plății în avans pentru chirie și suma de 10 606 lei cu titlu de recuperare a prejudiciului în urma achitării impozitului pe venit persoanei fizice. S-a încasat în mod solidar de la Tatiana Guzun și Zinaida Guzun în beneficiul Societății cu Răspundere Limitată „Blue Shark” cheltuielile de judecată privind plata taxei de stat în sumă de 3 600 de lei și cheltuielile de asistență juridică în sumă de 16 000 de lei.

În favoarea acestei soluții instanța de fond a concluzionat că la data înaintării declarației despre operarea rezoluțiunii contractului, se atestă că locatarul Societatea cu Răspundere Limitată „Blue Shark” efectuase deja plata în avans pentru chirie, cât și

plata impozitului pe venit persoanei fizice, pe când dovada faptului că bunul imobil a fost efectiv predat în locațiune, fie de către Guzun Zinaida, or fie de însăși Guzun Tatiana, lipsește. Nu poate fi reținut ca dovadă a transmiterii încăperii în locațiune, simplul fapt al încheierii contractului. Or, conform pct. 3.1. din contractul vizat în speță, locatorul Guzun Tatiana s-a obligat să transmită încăperea în locațiune în corespundere cu condițiile prezentului contract, la data și perioada prevăzute în acesta din urmă. Pct. 3.2. prevede că, locatorul este obligat să transmită locatarului încăperea în baza Actului de predare-primire, iar un asemenea act nu a fost prezentat.

Examinând cauza în ordine de apel, Curtea de Apel Chișinău a casat încheierea din 5 decembrie 2019 a Judecătoriei Criuleni sediul Central prin care s-a restituit cererea de chemare în judecată reconvențională înaintată de Zinaida Guzun în interesele Tatiane Guzun cu privire la încasarea datoriei pentru locațiune, penalității și dobânzii de întârziere.

Instanța de apel a considerat neîntemeiată și pasibilă casării încheierea din 5 decembrie 2019 a Judecătoriei Criuleni sediul Central deoarece Zinaida Guzun a fost împuternicită de către Tatiana Guzun de a fi reprezentată în instanțele judecătorești, cu toate drepturile depline, fiind indicat expres dreptul de a semna acțiunea.

Din acest considerent instanța de apel a concluzionat că acțiunea reconvențională corespunde exigențelor legale de intentare și primire a acțiunii reconvenționale și care urmează a fi examinată concomitent cu acțiunea inițială.

Astfel, prin decizia din 18 iunie 2020 a Curții de Apel Chișinău a fost admis apelul declarat de Zinaida Guzun, reprezentată de avocatul Serghei Mocanu, s-a casat încheierea din 5 decembrie 2019 a Judecătoriei Criuleni sediul Central și rejudecând cauza s-a pronunțat o hotărâre nouă prin care s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Tatiana Guzun împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Blue Shark” cu privire la încasarea plății pentru locațiune, a penalității și a dobânzii de întârziere. În rest, hotărârea din 20 decembrie 2019 a Judecătoriei Criuleni sediul Central a fost menținută.

Instanța de apel inițial a stabilit că Societatea cu Răspundere Limitată „Blue Shark” și-a executat obligațiile ce rezultă din contractul privind locațiunea spațiului comercial și a achitat în avans plata pentru locațiunea bunului imobil enunțat pentru luna noiembrie 2017 în mărime de 106 055 de lei, conform ordinului de plată nr. 3247 din 4 septembrie 2017 și plata impozitului pe venit persoanei fizice la sursa de plată, conform ordinului de plată nr.3431 din 2 octombrie 2017. Tatiana Guzun, atât direct, cât și prin reprezentantul său, nu și-a onorat obligația de a transmite în locațiune bunul imobil. Din actele cauzei nu rezultă că Tatiana Guzun a executat obligația sa de a transmite bunul imobil în locațiune către Societatea cu Răspundere Limitată „Blue Shark”, conform prevederilor contractului, nefiind prezentat vreun act de predare-primire a bunului, sau o altă probă fiabilă în acest sens. Din aceste motive, este neîntemeiată pretenția Tatiane Guzun cu privire la încasarea datoriei la plata pentru locațiune.

Astfel, instanța de apel a constatat o neexecutare esențială a contractului de locațiune de către locatorul Tatiana Guzun, iar prin notificarea din 24 noiembrie 2018, recepționată la 26 noiembrie 2018 și repetat prin notificarea din 14 iunie 2019, recepționată la 19 iunie 2019, Societatea cu Răspundere Limitată „Blue Shark” a informat locatorul Tatiana Guzun și reprezentantul acesteia despre rezilierea contractului, considerente din care prima instanță corect a admis pretenția privind rezilierea contractului de locațiune încheiat între Tatiana Guzun, reprezentată de Zinaida Guzun și Societatea cu Răspundere Limitată „Blue Shark”.

Fiind investită cu judecarea cauzei în ordine de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție menționează că, dispunând casarea încheierii din 5 decembrie 2019 a Judecătoriei Criuleni sediul Central și rejudecând cauza după regulile stabilite de prima instanță a cererii de chemare în judecată reconvențională înaintată de Tatiana Guzun, instanța de apel a încălcat normele de procedură civilă referitor la modul de examinare a cauzei.

Instanța de apel urma să primească originalul cererii de chemare în judecată depusă și semnată de Zinaida Guzun în interesele Tatiane Guzun. La materialele cauzei fiind anexată doar copia acestei cereri, iar originalul cererii nu se atestă (vol.I, f.d.237-238).

De asemenea, copia acțiunii reconvenționale nu a fost înmănată Societății cu Răspundere Limitată „Blue Shark” căreia nu s-a oferit posibilitatea de a prezenta referința prin care să se expună asupra argumentelor invocate în acțiunea reconvențională.

Totodată, la materialele cauzei se atestă cererea reconvențională în original, depusă și semnată de către însuși Tatiana Guzun prin intermediul oficiului poștal la data de 2 ianuarie 2020, care a fost înregistrată de către prima instanță la data de 16 ianuarie 2020 (vol.III, f.d.12-14)

Prin examinarea cererii de chemare în judecată reconvențională semnată de către Tatiana Guzun și depusă la data de 2 ianuarie 2019, adică după pronunțarea hotărârii din 20 decembrie 2020 a Judecătoriei Criuleni sediul Central, instanța de apel incorect a dispus casarea încheierii din 5 decembrie 2019 a Judecătoriei Criuleni sediul Central deoarece aceasta nu se referă la acțiunea reconvențională înaintată de către Tatiana Guzun la data de 2 ianuarie 2020, dar la acțiunea reconvențională depusă de către Zinaida Guzun.

În asemenea circumstanțe se constată că instanța de apel a examinat acțiunea reconvențională depusă și semnată de către Tatiana Guzun fără ca aceasta să fi fost supusă dezbaterilor judiciare și examinată de către instanța de fond, prin ce sa admis încălcarea prevederile art. 166, 167 și art. 173 Cod de procedură civilă.

Concomitent, Colegiul menționează faptul că decizia Curții de Apel Chișinău este una contradictorie. În motivare se indică că acțiunea reconvențională depusă de Zinaida Guzun în interesul Tatiane Guzun corespunde exigențelor legale și se încadrează în prevederile art. 172 și 173 Cod de procedură civilă, considerând că ea urmează a fi examinată, însă, în dispozitivul se indică că se respinge cererea depusă de Tatiana Guzun împotriva Societatea cu Răspundere Limitată „Blue Shark” cu privire la încasarea plății pentru locațiune, a penalității și a dobânzii de întârziere.

Totodată, în situația în care instanța de apel va concluziona despre încasarea de la Tatiana Guzun și Zinaida Guzun în beneficiul Societății cu Răspundere Limitată „Blue Shark” a sumei, cu titlu de restituire a plății în avans pentru chirie și a prejudiciului cauzat în urma achitării impozitului pe venit, urmează să verifice dacă Zinaida Guzun va răspunde în mod solidar în situația în care a acționat în interesele Tatiane Guzun.

Aceste considerații sunt suficiente pentru a stabili că erorile judiciare analizate în speță sunt esențiale și nu pot fi corectate în această fază. Or judecarea recursului, exercitat conform rigorilor impuse de art. 432 alin. (1) al Codului de procedură civilă, are caracter devolutiv numai pentru problemele de drept material și procedural.

Prin urmare, ținând cont de faptele din speță, de argumentele părților și de constatările de mai sus, Colegiul judiciar consideră că a examinat principalele întrebări juridice puse în cerere și că nu este necesar să se pronunțe separat în privința motivelor invocate în recursurile formulate.

Acestatea, în esență, nu au forță juridică de a influența prezenta soluție pe caz și relevanța lor va putea fi supusă unei aprecieri juridice la o nouă rejudecare a cauzei (a se vedea, *printre alte autorități*, cauzele Kamil Uzun vs. Turcia, hotărâre din 10 mai 2007, § 64; Centrul pentru Resurse Juridice în numele lui Valentin Câmpeanu vs. România (Marea Cameră), din 17 iulie 2014, § 156).

Astfel, din considerentele arătate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul declarat, de a casa decizia din 18 iunie 2020 a Curții de Apel Chișinău, iar reținând că erorile admise nu pot fi corectate de instanța de recurs, cauza urmează a fi remisă la rejudecare, în alt complet de judecată.

La rejudecarea cauzei, instanța urmează să *examineze speța în întregime în cadrul unor proceduri noi*, în vederea respectării dreptului părților la un proces echitabil, în special, în partea aprecierii juridice a observațiilor lăsate fără răspuns (a se vedea, *spre exemplu* impactul considerentelor instanței de recurs la o nouă reexaminare, cauzele Victor Harovschi vs. Moldova, hotărâre din 18 noiembrie 2008; Dimitar Yordanov vs. Bulgaria, hotărâre din 6 septembrie 2018, § 52 - 53).

Având în vedere cele expuse și în conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) al Codului 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 către Zinaida Guzun și Tatiana Guzun, reprezentate de avocatul Serghei Mocanu.

Se casează decizia din 18 iunie 2020 a Curții de Apel Chișinău emisă în cauza civilă, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Blue Shark” împotriva Tatiane Guzun cu privire la rezilierea contractului de locațiune, cu repunerea părților în poziție inițială, încasarea avansului pentru chirie, a plății pe impozitul pe venit a persoanei fizice, încasarea dobânzii de întârziere, a penalității și a cheltuielilor de judecată și se remite cauza spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,

Judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

Judecătorii

Maria Ghervas

Nina Vascan

Victor Burduh

Nicolae Craiu