

Dosarul nr. 2rac-259/21

Prima instanță: (Judecătoria Chișinău, sediul Centru) I. Țonov

Instanța de apel: (Curtea de Apel Chișinău) A. Pahopol, R. Pulbere, O. Cojocar

Î N C H E I E R E

20 octombrie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Ala Cobăneanu
Mariana Pitic
Dumitru Mardari

examinând admisibilitatea recursului declarat de către avocatul Cotruță Pavel
în interesele SC "Vipostal" SRL și FPC "Elpo" SRL,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de ÎM "Piața Anglo
KM 7" SRL (în proces de insolvență) împotriva SC "Vipostal" SRL și
FPC "Elpo" SRL cu privire la declararea nulității actului juridic de reziliere
unilaterală a contractului de locațiune și încasarea prejudiciului material,
împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 08 iunie 2021,

c o n s t a ț ă :

La 09 iulie 2019, ÎM "Piața Anglo KM 7" SRL (în proces de insolvență)
a depus cerere de chemare în judecată împotriva SC "Vipostal" SRL și
FPC "Elpo" SRL cu privire la declararea nulității actului juridic de reziliere
unilaterală a contractului de locațiune și încasarea prejudiciului material.

În motivarea acțiunii, reclamantul a menționat că exercită activitatea
economică și de comerț în imobilul amplasat în XXXXX, în temeiul contractului
de locațiune din 08 februarie 2011, încheiat cu SC „Vipostal,, SRL.

A specificat că, termenul locațiunii a fost stabilit pentru perioada 15 aprilie
2011 - 15 aprilie 2014, fiind prelungit prin Acordul adițional nr.1 din 09 octombrie
2013 până la 15 aprilie 2017.

De asemenea, prin Acordul adițional nr.2 din 15 aprilie 2017, termenul de
locațiune a fost prelungit până la 15 aprilie 2020.

Totodată, a indicat că prin încheierea Curții de Apel Chișinău din
06 noiembrie 2017, s-a admis spre examinare cererea introductivă privind
intentarea procesului de insolvență față de ÎM „Piața Anglo KM 7” SRL, iar

prin hotărârea Judecătorei Chișinău, sediul Centru din 17 octombrie 2018, a fost intentat procesul de insolvență față de ÎM „Piața Anglo KM 7” SRL.

Ulterior, la 23 mai 2019 în adresa administratorului insolvenței IM „Piața Anglo KM7” SRL a parvenit reclamația repetată privind achitarea datoriilor curente restante, declarația de reziliere repetată contractului de locațiune din 08 februarie 2011 cu subsecventele și cu încetarea de drept a locațiunii, semnată de SC „Vipostal” SRL și FCP „ELPO” SRL, din motivul înregistrării datoriilor și restanțelor la plata chiriei pentru perioada curentă, însă fără a fi specificată suma concretă și proveniența acestei restanțe.

Reclamantul a invocat că FCP „ELPO” SRL nu este subiectul raporturilor de locațiune și prin urmare nu este în drept de a înainta pretenții pecuniare vizând achitarea pretenției datoriei sau restanțe la plata chiriei, în forma declarării rezilierii contractului de locațiune.

Or, conform pct. 1.1. din contractul de locațiune, încăperile aparțin locatorului (SC „Vipostal” SRL) cu drept de proprietate privată și se află la balanța acesteia.

Totodată, reclamantul a specificat că declararea rezilierii contractului de locațiune de către SC „Vipostal” SRL este nulă, deoarece este lipsită de suport factual invocată și lipsită de temei juridic și contrară legii.

Astfel, a reiterat că de la încheierea contractului de locațiune (08 februarie 2011), ÎM „Piața Anglo KM 7” SRL a achitat în mod regulat plata chiriei, mai mult ca atât cu acordul SC „Vipostal” SRL, imobilului i-au fost aduse îmbunătățiri substanțiale inseparabile în valoare totală de 312 497,28 de dolari SUA, precum și investiții în dezvoltarea infrastructurii și afacerii în sumă totală de peste 20 000 000 lei, sume care potrivit contractului de locațiune urmează a fi compensate de către SC „Vipostal” SRL în calitate de locator.

La fel, reclamantul a relatat că datoriile pretinse nu sunt confirmate nici printr-un act de verificare bilaterală, iar în cazul în care pretinde o creanță pecuniară față de ÎM „Piața Anglo KM 7” SRL, urmează să înainteze cerere de validare a creanței în instanța de insolvență.

Mai mult ca atât, creanța pretinsă de SC „Vipostal” SRL nu este certă și validă, fiind obiect de examinare în instanța de insolvență, astfel rezultă lipsa temeiului invocată în reclamație, acest fapt atrage după sine nulitatea declarației de reziliere.

De asemenea, reclamantul a invocat că deoarece pe teritoriul „Pieței Anglo KM 7” își desfășoară activitatea de comerț 23 de agenți economici, iar deoarece în perioada 01 iulie 2019 – 09 iulie 2019 a fost blocat accesul agenților economici pe teritoriul pieței, prin urmare prejudiciul cauzat cu titlu de venit ratat de transmitere a spațiilor comerciale în sub locațiune constituie suma de 203 590 de lei.

Reclamantul ÎM „Piața Anglo KM 7” SRL a solicitat declararea nulității declarației unilaterale a SC „Vipostal” SRL și FCP „Elpo” SRL de reziliere a contractului de locațiune din 08 februarie 2011 încheiat cu SC „Vipostal” SRL și încasarea sumei de 203 590 de lei cu titlu de prejudiciu material sub forma venitului ratat de la ne transmiterea spațiilor comerciale în sub locațiune.

Prin hotărârea Judecătorei Chișinău, sediul Centru din 13 octombrie 2020, s-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de ÎM „Piața Anglo KM 7” SRL.

S-a declarat nulă decizia (declarația) de reziliere unilaterală a SC ”Vipostal” SRL și FPC ”Elpo” SRL de reziliere a contractului de locațiune nr. 2/9/02/-11 7km din 08 februarie 2011, încheiat între SC ”Vipostal” SRL și ÎM „Piața Anglo KM 7” SRL, ce rezultă din reclamația repetată din 22 mai 2019 privind achitarea datoriilor curente restante, declarația de reziliere repetată a contractului de locațiune nr. 2/9/02/-11 7km din 08 februarie 2011 cu subsecventele și cu încetarea de drept a locațiunii, preaviz de evacuare.

Pentru a se pronunța astfel, prima instanță cu referire la circumstanțele cauzei a reținut că la 08 februarie 2011 SC ”Vipostal” SRL, în calitate de locator și ÎM ”Piața Anglo KM 7” SRL, în calitate de locatar, au încheiat contractul de locațiune a spațiului ne locativ cu suprafața totală de 1478,8 m.p., pe un termen de 4 ani.

Ulterior, la 09 octombrie 2013, prin Acordul adițional nr.1 la contractul de locațiune, termenul contractului a fost prelungit de la 15 aprilie 2014 pînă la 15 aprilie 2017, iar prin Acordul adițional nr.2 din 15 aprilie 2017, termenul contractual a fost prelungit de pînă la 15 aprilie 2020.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 06 noiembrie 2017, s-a intentat procedura de insolvență față de ÎM ”Piața Anglo KM 7” SRL.

La 23 mai 2019, administratorul insolvenței ÎM ”Piața Anglo KM 7” SRL a recepționat reclamația repetată privind achitarea datoriilor curente restante/Declarație de reziliere repetată a contractului de locațiune din 08 februarie 2011 cu subsecventele și cu încetarea dreptului locațiunii/Preaviz de evacuare, din care rezultă intenția locatorului de a rezilia contractul de locațiune înainte de termen din motivul existenței restanțelor la plata chiriei a ÎM ”Piața Anglo KM 7” SRL față de SC ”Vipostal” SRL.

Totodată, s-a atenționat și despre faptul că prezenta declarație produce de drept efectul rezilierii și a tuturor contractelor de sub locațiune.

Ulterior, la 01 iulie 2019 executorul judecătoresc a constatat faptul blocării de către SC ”Vipostal” SRL a accesului în magazinul ÎM ”Piața Anglo KM 7” SRL prin poziționarea unui microbuz în fața ușii de intrare.

Astfel, instanța de fond a ajuns la concluzia că pârâții SC ”Vipostal” SRL și FCP ”ELPO” SRL, prin înaintarea reclamației la 22 mai 2019 către ÎM ”Piața Anglo KM 7” SRL au acționat contrar prevederilor legale, prevăzute în art. 90, 91 alin.(3) din Legea insolvenței, potrivit cărora contractul de locațiune sau de arendă în care debitorul are calitatea de locatar sau de arendaș nu poate fi reziliat de cealaltă parte după depunerea cererii introductive din cauza unei întârzieri cu plata chiriei sau arendei care a apărut pînă la depunerea cererii introductive sau din cauza înrăutățirii stării patrimoniale a debitorului.

În acest context, instanța judecătorească a stabilit că debitorul ÎM ”Piața Anglo KM 7” SRL, în contractul de locațiune încheiat cu SC ”Vipostal” SRL are calitatea de locatar al unei încăperi nelocuibile, iar prin hotărârea Judecătorei Chișinău sediul

Central din 17 octombrie 2018, s-a intentat procedura de insolabilitate față de ÎM "Piața Anglo KM 7" SRL, însă reclamația-Declarație a fost înaintată la 23 mai 2019, cu mult timp după depunerea cererii introductive și constatării insolabilității a ÎM "Piața Anglo KM 7" SRL, fapt care contravine prevederilor imperative a Legii insolabilității.

Prin urmare, instanța de fond a concluzionat că la judecarea prezentului litigiu urmează a fi aplicată legea specială care reglementează un caz particular a imposibilității rezilierii contractului de locațiune după depunerea cererii introductive în instanța de judecată.

Cu referire la cerința privind încasarea venitului ratat, instanța de judecată a concluzionat, că în ședința de judecată s-a confirmat blocarea activității reclamantului în perioada 01 iulie 2019 - 05 iulie 2019, dar nu în perioada 01 iulie 2019 – 07 iulie 2019 după cum a fost invocat în cererea de chemare în judecată, deoarece prin procesele-verbale privind constatarea faptului, denotă o situație juridică într-o zi concretă, astfel urmând a fi apreciat critic argumentul reclamantului precum că i-a fost sistată și blocată activitatea economică pentru perioada de 01 iulie 2019 – 07 iulie 2019, fiind prezentate dovezi de blocare a intrării în încăpere numai pentru 2 zile.

Ce ține de încasarea prejudiciului material în mărime de 203 590 de lei, care reprezintă venitul ratat în rezultatul transmiterii a spațiilor comerciale în sub locațiune, instanța de judecată a menționat despre netemeinicia acesteia din motivul lipsei cărorva probe, care ar demonstra existența prejudiciului invocat, or, nu este suficient de a invoca faptul blocării activității economice pentru 2 zile, fără a demonstra existența prejudiciului, cât și mărimea acestuia.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 08 iunie 2021, s-a respins apelul declarat de SC "Vipostal" SRL și FPC "Elpo" SRL și s-a menținut hotărârea Judecătoreiei Chișinău, sediul Centru din 13 octombrie 2020.

La 07 septembrie 2021, avocatul Cotruță Pavel a declarat în interesele SC "Vipostal" SRL și FPC "Elpo" SRL recurs împotriva deciziei instanței de apel, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea hotărârilor judecătorești, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii, sau alternativ încetarea procesului sau scoaterea cererii de pe rol în temeiul art. 265 lit. a) și b) sau art. 267 lit. d) din Codul de procedură civilă.

Recurenții în motivarea recursului au invocat că instanțele de judecată nu au aplicat legea care urma a fi aplicată.

Astfel, a menționat că instanțele ierarhic inferioare urmau să aplice prevederile art. 1282 din Codul civil (în vigoare de la 01 martie 2019), care prevede că locatorul este în drept să ceară rezoluțiunea locațiunii dacă locatarul nu plătește chiria pe parcursul a 3 luni după expirarea termenului de plată dacă în contract nu este prevăzut altfel. Legea sau contractul pot prevedea și alte motive de reziliere a contractului de locațiune.

În același sens a invocat art. 734 alin. (1) din Codul civil (în redacția de până la 01 martie 2019), care stabilește că părțile își pot rezerva în mod expres prin contract dreptul de rezoluțiune a contractului.

Deci, părțile au făcut uz de acest drept, înscriind în conținutul contractului de locațiune din 08 februarie 2011 pct. 6.4 și 6.4.1, în baza cărora locatorul a declarat rezilierea locațiunii.

La caz, recurentul a invocat că achitarea sistematică parțială a chiriei de către intimat a dus la acumularea unei datorii care depășește atât limita de timp stabilită în conținutul pct. 6.4.1 din contractul de locațiune, precum și echivalentul sumei corespunzătoare duratei de timp respective.

La 21 septembrie 2021, instanța de recurs a expediat în adresa intimatului copia recursului, fiind recepționat de către ÎM „Piața Angro KM 7” SRL la 28 septembrie 2021, conform avizului de recepție (f.d. 172 Vol. IV).

Cu referire la termenul de declarare a recursului, instanța de recurs menționează că, Curtea de Apel Chișinău a emis dispozitivul deciziei la 08 iunie 2021, iar la 21 iulie 2021, instanța de apel a expediat în adresa părților decizia motivată prin intermediul poștei electronice.

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, dacă legea nu prevede altfel. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Recursul a fost declarat la 07 septembrie 2021, respectiv se consideră depus în termenul prevăzut de art.434 din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) și (3) din Codul 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. Judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

Examinând temeiurile recursului completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție reține următoarele.

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

În conformitate cu art. 433 lit. a) din Codul de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4).

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

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

Dezacordul recurenților cu decizia instanței de apel, relatarea situației nu constituie un temei de casare a deciziei recurate, or, recursul exercitat conform

secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Totodată, completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că, potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII Codul de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele de fond și de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

Prin prisma art. 432 alin. (4) din Codul de procedură civilă, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural și anume dacă se invocă că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând în mod flagrant regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 din Codul de procedură civilă.

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

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

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

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

În conformitate cu art. 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului. Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nici o referire cu privire la fondul recursului.

Având în vedere cele expuse mai sus, recursul declarat de către avocatul Cotruță Pavel în interesele SC "Vipostal" SRL și FPC "Elpo" SRL, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă și, drept urmare, este inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, art. 433 lit. a) și art. 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e :

Se declară inadmisibil recursul înaintat de către avocatul Cotruță Pavel în interesele SC "Vipostal" SRL și FPC "Elpo" SRL.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Ala Cobăneanu

judecătorii

Mariana Pitic

Dumitru Mardari