

Dosarul nr. 2rac-317/21

2-18138191-01-2rac-22122021

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru, Judecător – G. Stratulat

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău, Judecători – A. Panov, I. Secrieru, I. Țurcan

ÎN C H E I E R E

09 februarie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, Judecătorul
Judecătorii

Svetlana Filincova
Galina Stratulat
Maria Ghervas

examinând admisibilitatea recursului declarat de SC "Vipostal" SRL și FCP "Elpo" SRL, prin intermediul avocatului Cotruță Pavel,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de SC "Vipostal" SRL și FCP "Elpo" SRL către ÎM "Piața Angro KM7" SRL (în proces de insolvabilitate), cu privire la evacuarea din imobil,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 14 septembrie 2021, prin care a fost casată hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 30 octombrie 2020 și emisă o nouă hotărâre,

c o n s t a t ă :

La 06 martie 2018, SC "Vipostal" SRL și FCP "Elpo" SRL, s-au adresat cu cerere de chemare în judecată, concretizată pe parcurs, împotriva ÎM "Piața Angro KM7" SRL (în proces de insolvabilitate), solicitând evacuarea forțată a ÎM "Piața Angro KM7" SRL (în proces de insolvabilitate), împreună cu bunurile, documentele, angajații și orice prepuși, din încăperile bunurilor imobile cu nr. cadastrale xxxxx226.01, xxxxx226.02 și xxxxx109.05, situate pe str. Xxxxx, xxxxx mun. Chișinău, și compensarea, în beneficiul FCP "Elpo" SRL, a taxei de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată, iar în beneficiul SC "Vipostal" SRL, a cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 5000 lei.

În motivarea cererii de chemare în judecată, s-a invocat faptul că litigiul dedus judecății vizează raporturile juridice dintre FCP "Elpo" SRL și SC "Vipostal" SRL, pe de o parte, și ÎM "Piața Angro KM7" SRL (în proces de insolvabilitate), pe de altă parte, referitor la posesia și folosința suprafețelor bunurilor imobile cu nr. cadastrale xxxxx226.01 și xxxxx226.02, precum și a unei suprafețe de circa 122 m² de la parterul bunului imobil, cu numărul cadastral xxxxx109.05, situate în mun. Chișinău, str. Xxxxx, xxxxx

Astfel, reclamantele au menționat că bunurile imobile cu nr. cadastrale xxxxx226.01 și xxxxx226.02 sunt proprietate a FCP "Elpo" SRL, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.4389 din 19 mai 2010, a contractului nr.6853 din 16 mai 2011 și a

contractului de înstrăinare și combinare a bunurilor imobile nr.7783 din 04 iunie 2012, înregistrate în Registrul bunurilor imobile în baza cererilor prin intermediul Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău.

În baza contractelor de comodat nr.1/2011 din 17 ianuarie 2011 cu anexa nr.1 din 10 aprilie 2011, nr.2/2014 din 17 ianuarie 2014 și nr.3/2017 din 17 ianuarie 20xxxxx bunurile respective au fost transmise spre valorificare către SC "Vipostal" SRL.

De asemenea, în scopul exploatării economice a bunurilor imobile cu nr. cadastrale xxxxx226.01 și xxxxx226.02, a mai fost oferită și o porțiune de circa 122 m² de la parterul bunului imobil cu numărul cadastral xxxxx109.05, care la fel este proprietate a SC "Vipostal" SRL, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.6932 din 23 decembrie 2004 și procesul-verbal nr.480 din 31 mai 2011 de recepție finală, ambele înregistrate în Registrul Bunurilor Imobile.

În continuare, reclamantele au menționat că în baza contractului de locațiune nr.29/02-117KM din 08 februarie 2011, între SC "Vipostal" SRL și ÎM "Piața Anglo KM7" SRL (în proces de insolabilitate) au fost stabilite relații contractuale de locațiune.

Astfel, conform condițiilor acceptate, părțile contractante au indicat în calitate de arie taxabilă cu chirie, suprafață de 1478,8 m², deși suprafața reală a bunurilor imobile oferite în locațiune constituia cu 68,4 m² mai mult.

Reclamantele au mai precizat că potrivit contractului de locațiune nr.29/02-117KM din 08 februarie 2011, către ÎM "Piața Anglo KM7" SRL au fost transmise în posesie și folosință oneroasă încăperi nelocative cu suprafața totală de 1,075 m², fără a fi specificat numărul cadastral, iar ulterior, în baza anexei nr.3 din 09 februarie 2011 la contractul de locațiune, de către SC "Vipostal" SRL a fost transmisă în locațiune către ÎM "Piața Anglo KM7" SRL încă o suprafață de 403,8 m².

În redacția inițială a contractului de locațiune nr.29/02-117KM din 08 februarie 2011, termenul de acțiune a acestuia cuprindea perioada 15 aprilie 2011 – 15 aprilie 2014, însă prin acordurile adiționale din 09 octombrie 2013 și nr. 2 din 15 aprilie 20xxxxx termenul contractului de locațiune a fost prelungit până la 15 aprilie 2017 și, corespunzător, până la 15 aprilie 2020.

Suplimentar, reclamantele au remarcat faptul că ÎM "Piața Anglo KM7" SRL înregistrează restanțe la executarea obligațiilor corelative de plată, datorate în baza contractului de locațiune nr.29/02-117KM din 08 februarie 2011, motiv pentru care, prin declarația de reziliere "repetată" din 22 mai 2019, a fost dispusă rezilierea contractului nominalizat cu acordurile subsecvente, inclusiv pentru temeiurile de drept reglementate de art. 906 alin. (1) lit. c) și alin. (2) din Codul civil (în redacția în vigoare până la 01 martie 2019), art. 1282 alin. (1) lit. c) alin. (2) din Codul civil (în redacția în vigoare din 01 martie 2019) și pct. 6.4.1 din contractul de locațiune.

Declarația de reziliere a fost expediată ÎM "Piața Anglo KM7" SRL la adresele poștale cunoscute, fiind recepționate de administratorul autorizat al insolabilității, Pelin Valentin, și administratorul statutar, Arabagi Ecaterina, cu respectarea termenului de preaviz de 30 zile.

În declarația de reziliere s-a menționat despre necesitatea restituirii încăperilor nu mai târziu de data de 25 iunie 2019, însă pârâta nu s-a conformat și nu a predat încăperile din care motiv, la 01 iulie 2019, s-a purces la acțiunile de preluare în posesie de către titularii a bunurilor imobile.

În altă ordine de idei, au menționat că ÎM “Piața Anglo KM7” SRL, prin intermediul administratorului statutar, Arabagi Ecaterina, a depus cerere de intentare a procesului de insolvabilitate, iar prin hotărârea Judecătorei Chișinău, sediul central, din 17 octombrie 2018, a fost constatată insolvabilitatea ÎM “Piața Anglo KM7” SRL.

Prin hotărârea Judecătorei Chișinău, sediul Centru, din 30 octombrie 2020, cererea de chemare în judecată depusă de SC ”Vipostal” SRL și FCP ”Elpo” SRL a fost admisă.

S-a evacuat ÎM “Piața Anglo KM7” SRL (în proces de insolvabilitate), împreună cu bunurile și angajații săi, din bunurile imobile cu nr. cadastrale xxxxx226.01, xxxxx226.02 și xxxxx109.05, situate pe str. Xxxxx, xxxxx mun. Chișinău.

S-au încasat de la ÎM “Piața Anglo KM7” SRL (în proces de insolvabilitate), în beneficiul FCP ”Elpo” SRL taxa de stat în sumă de 100 și cheltuielile de asistență juridică în sumă de 5000 lei.

La 02 noiembrie 2020, ÎM “Piața Anglo KM7” SRL (în proces de insolvabilitate), prin intermediul avocatului Lazari Constantin, a declarat apel împotriva hotărârii Judecătorei Chișinău, sediul Centru, din 30 octombrie 2020, solicitând casarea acesteia și emiterea unei noi hotărâri privind respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 14 septembrie 2021, a fost admis apelul declarat de ÎM ”Piața Anglo KM7” SRL (în proces de insolvabilitate).

S-a casat hotărârea Judecătorei Chișinău, sediul Centru, din 30 octombrie 2020 și s-a emis o nouă hotărâre, prin care, s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de SC ”Vipostal” SRL și FCP ”Elpo” SRL către ÎM “Piața Anglo KM7” SRL (în proces de insolvabilitate), cu privire la evacuarea din imobil.

S-a încasat, în mod solidar, din contul SC ”Vipostal” SRL și FCP ”Elpo” SRL în beneficiul ÎM “Piața Anglo KM7” SRL (în proces de insolvabilitate), suma de 75 lei cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea cererii de apel.

Pentru a decide astfel, Curtea de Apel Chișinău a menționat că FCP ”Elpo” SRL nu este subiectul raporturilor de locațiune apărute între SC ”Vipostal” SRL și ÎM “Piața Anglo KM7” SRL (în proces de insolvabilitate). Respectiv, nefiind parte a raportului juridic litigios, aceasta nu putea declara rezilierea contractului de locațiune nr.29/02-117KM din 08 februarie 2011 sau de a înainta acțiunea privind evacuarea ÎM “Piața Anglo KM7” SRL (în proces de insolvabilitate).

De asemenea, Curtea de Apel Chișinău a menționat faptul că, admitând cererea de chemare în judecată, prima instanță urma să constate temeinicia rezilierii contractului de locațiune, or, din materialele cauzei rezultă că nu există situația prevăzută de prevederile art. 4.3 al contractului de locațiune nr.29/02-117KM din 08 februarie 2011 (neachitarea plății de chirie pe parcurs de 60 de zile), care ar permite SC ”Vipostal” SRL operarea rezilierii contractului de locațiune.

În context, instanța de apel a remarcat că la materialele cauzei nu au fost constatate acte de verificare bilaterală sau vreo hotărâre judecătorească care ar confirma existența datoriei ÎM ”Piața Anglo KM7” SRL față de SC ”Vipostal” SRL, în cuantumul sumei reflectate în cererea de chemare în judecată.

În altă ordine de idei, instanța de apel a menționat că potrivit prevederilor art.91 alin.(3) din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 2012, 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 la plata chiriei sau arendei, care a apărut până la depunerea cererii introductive sau din cauza înrăutățirii stării patrimoniale a debitorului.

Astfel, reieșind din faptul că ÎM ”Piața Anglo KM7” SRL este în proces de insolvență, Curtea de Apel Chișinău a constatat că prima instanță nu era în drept să conchidă asupra legalității rezilierii contractului de locațiune nr.29/02-117KM din 08 februarie 2011, precum și asupra evacuării ÎM ”Piața Anglo KM7” SRL (în proces de insolvență) din spațiile comerciale deținute în locațiune.

Totodată, cu referire la declarația repetată din 22 mai 2019 privind achitarea datoriilor curente restante și rezilierea contractului de locațiune nr.29/02-117KM din 08 februarie 2011, instanța de apel a menționat că această declarație este nulă de fapt și de drept.

În susținerea acestei concluzii, instanța a concretizat că prin hotărârea Judecătorei Chișinău, sediul Centru, din 13 octombrie 2020, a fost declarată nulă declarația repetată din 22 mai 2019 privind achitarea datoriilor curente restante și rezilierea contractului de locațiune nr.29/02-117KM din 08 februarie 2011.

Astfel, prin prisma prevederilor art.903 din Codul civil (în redacția de până la 01.03.2019), instanța a menționat că în circumstanțele în care, termenul contractului de locațiune nr.29/02-117KM din 08 februarie 2011, încheiat între SC ”Vipostal” SRL și ÎM ”Piața Anglo KM7” SRL nu a expirat (acesta fiind prelungit până la 15 aprilie 2020, prin acordul adițional nr.2 din 15 aprilie 2017), imobilul - obiect al locațiunii nu a pierit, iar datoria indicată în declarația de reziliere nu există, prima instanță neîntemeiat a admis acțiunea depusă de SC ”Vipostal” SRL și FCP ”Elpo” SRL către ÎM ”Piața Anglo KM7” SRL (în proces de insolvență), cu privire la evacuarea din imobil.

La 06 decembrie 2021, SC ”Vipostal” SRL și FCP ”Elpo” SRL, prin intermediul avocatului Cotruță Pavel, au declarat recurs, solicitând casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 14 septembrie 2021 și menținerea hotărârii Judecătorei Chișinău, sediul Centru, din 30 octombrie 2020.

În motivarea cererii de recurs, s-a remarcat faptul că declarația de reziliere repetată din 22 mai 2019, a contractului de locațiune nr.29/02-117KM din 08 februarie 2011, a fost înaintată ca urmare a înregistrării în perioada de la data depunerii cererii introductive – 01 noiembrie 2017 și până la declararea insolvenței locatarului ÎM ”Piața Anglo KM7” SRL, prin hotărârea Judecătorei Chișinău, sediul central, din 17 octombrie 2018, și ulterior, a restanțelor la executarea obligațiilor corelative de plată în baza contractului de locațiune.

Astfel, recurențele consideră că la caz, sunt întrunite temeiurile prevăzute atât la pct. 6.4.1. din contractul de locațiune nr.29/02-117KM din 08 februarie 2011, cât și la art. 906, alin. (1) lit. c) și alin. (2) din Codul civil (în redacția de până la 01.03.2019) și art. 1282, alin. (1) lit. c) și alin. (2) din Codul civil (în redacția după 01.03.2019), cu privire la rezilierea contractului din inițiativa locatorului.

Cu referire la concluzia instanței de apel despre faptul că rezilierea contractului de locațiune vine în contradicție cu prevederile art. 91 alin. (3) din Legea insolvenței nr. 149 din 29 iunie 2012, recurențele au remarcat că, într-adevăr, contractul de locațiune nu poate fi reziliat după depunerea cererii introductive în cazul unei întârzieri cu plata chiriei sau arendei, dar care a apărut până la depunerea cererii introductive, or în perioada de observație începând de la - 01 noiembrie 2017 și până la constatarea insolvenței locatarului ÎM ”Piața Anglo KM7” SRL - 17 octombrie 2018, locatarul nefiind evacuat din imobilul închiriat, a acumulat o datorie de aproximativ 340268,99 lei.

Mai mult ca atât, în Actul de verificare contabilă a decontărilor reciproce dintre SC "Vipostal" SRL și ÎM "Piața Anglo KM7" SRL din 10 octombrie 2018, restanța la plata chiriei, a utilităților și serviciilor comunale este de 743527,90 lei.

Respectiv, recurentele consideră că atât în limitele cadrului legal, cât și în corespundere cu prevederile contractuale, întemeiat au făcut uz de dreptul prevăzut la art. 734, 735, 737 din Codul civil (în redacția de până la 01.03.2019), reziliind contractul de locațiune și solicitând în instanță evacuarea ÎM "Piața Anglo KM7" SRL din imobil.

Cu referire la prevederile art.434 alin.(1), (2) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil menționează că, 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.

Potrivit materialelor cauzei, decizia Curții de Apel Chișinău din 14 septembrie 2021, a fost expediată participanților la proces la 06 octombrie 2021, prin intermediul poștei electronice. (f.d.70, vol. IV)

Astfel, în conformitate cu art. 434 din Codul de procedură civilă, Completul Colegiului, consideră că recursul depus de SC "Vipostal" SRL și FCP "Elpo" SRL, prin intermediul avocatului Cotruță Pavel, la 06 decembrie 2021, este în termen.

Analizând temeiurile invocate în cererea de recurs, în raport cu materialele pricinii și prevederile legale, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de SC "Vipostal" SRL și FCP "Elpo" SRL, prin intermediul avocatului Cotruță Pavel, este neîntemeiat și urmează a fi declarat inadmisibil, din considerentele ce urmează.

Potrivit 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. 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) din Codul de procedură civilă.

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.

Dat fiind faptul că temeiurile de declarare a recursului, prin prisma prevederilor secțiunii a 2-a a capitolului XXXVIII al din Codul de procedură civilă, sunt strict delimitate de art. 432, Completul reține că reieșind din prevederile art. 437 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă, în sarcina recurentelor este impusă obligația delimitării esenței, temeiului și argumentării acelei/acelor încălcări esențiale și/sau a acelor circumstanțe ce indică la aplicarea eronată a normelor de drept material sau procedural, și care ar dicta necesitatea declarării recursului ca fiind admisibil.

În speță, însă criticile invocate de recurente nu pot duce la admisibilitatea recursului, or, acestea nu pot fi reținute prin prisma art. 432 din Codul de procedură civilă, în condițiile în care se insistă în mod exclusiv asupra reaprecierii circumstanțelor cauzei, în detrimentul evidențierii ilegalității soluției instanței de apel. În acest context este de menționat faptul 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 în fapt.

Acest fapt denotă caracterul declarativ al recursului, fiind lipsit de esență, care evidențiază simplul fapt al dezacordului recurentelor cu soluția dată de instanța de apel, precum și lipsa temeiurilor legale de declarare a recursului, având în vedere faptul că, rolul exclusiv al recursului este de a asigura efectuarea unui control de legalitate a deciziei atacate în baza temeiurilor legale de declarare a recursului strict prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

Abordarea recurentelor, în speță, însă evidențiază în mod clar dezacordul acestora cu soluția dată de instanța de apel, iar argumentele recursului nu permit identificarea omisiunilor sau erorilor care ar impune declararea acestuia ca fiind admisibil.

Prin prisma jurisprudenței CtEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri, trăsătură distinctivă care nu este evidențiată în recursul declarat de SC "Vipostal" SRL și FCP "Elpo" SRL, prin intermediul avocatului Cotruță Pavel.

Astfel, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție constată lipsa temeiurilor care ar dicta necesitatea declarării recursului ca fiind admisibil.

În conformitate cu art. 270, 431 alin. (2), 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 consideră inadmisibil recursul declarat de SC "Vipostal" SRL și FCP "Elpo" SRL, prin intermediul avocatului Cotruță Pavel.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
Judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Galina Stratulat

Maria Ghervas