

prima instanță: N. Toma

dosarul nr. 2ra-729/14

(Judecătoria Ialoveni)

instanța de apel: B. Bîrca, M. Moraru, M. Ciugureanu

(Curtea de Apel Chișinău)

DECIZIE

09 aprilie 2014

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Tamara Chișca – Doneva, Valentina Clevadi

Iuliana Oprea, Ion Druță

examinând, fără înștiințarea participanților la proces, recursul declarat de către Societatea cu răspundere limitată „Pistrui Plus”,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Olgăi Terente împotriva Societății cu răspundere limitată „Pistrui Plus” cu privire la încasarea datoriei și penalității de întârziere; acțiunea reconvențională a Societății cu răspundere limitată „Pistrui Plus” împotriva Olgăi Terente cu privire la rezilierea contractului de locațiune, repararea prejudiciului material și moral,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 01 octombrie 2013 prin care a fost respins apelul declarat de către Societatea cu răspundere limitată „Pistrui Plus” și menținută hotărârea Judecătoria Ialoveni din 18 aprilie 2013,

c o n s t a t ă

La 25 septembrie 2012 Terente Olga a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Pistrui Plus” cu privire la încasarea datoriei și penalității de întârziere.

În motivarea acțiunii, reclamanta a indicat că la 04 mai 2012 în calitate de locator, a încheiat cu pârâta SRL „Pistrui Plus” în calitate de locatar, pe un termen de un an de zile contractul de locațiune nr. 01 în privința gheretei nr. 98, suprafața totală de 16 m.p., amplasată în piața agroindustrială din or. Ialoveni (str. Testimițanu nr. 1), cuantumul chiriei constituind 1 000 lei lunar.

În perioada acțiunii contractului încheiat, SRL „Pistrui Plus” a încetat desfășurarea activității comerciale (vânzarea cu amănuntul a produselor alimentare) fără a notifica locatorul în nici un mod.

Menționează reclamanta că în pct. 5.3. din contractul nominalizat, locatarul beneficia de dreptul să-l rezilieze cu condiția notificării locatorului, însă până la 25 septembrie 2012 nici o înștiințare în acest sens din partea pârâtei nu a parvenit, nefiind semnat vreun act de predare-primire a gheretei între părți.

Astfel, obligațiunile debitorului nu sunt consumate, iar datoria pentru arenda gheretei și cheltuielile de întreținere a acesteia pentru perioada 04 mai 2012 – 25 septembrie 2012 se ridică la 6 013,22 lei.

Ținând cont de pct. 4.5 al aceluiași contract, penalitatea pentru fiecare zi de întârziere în achitarea chiriei și a plăților complementare (de întreținere) constituie 0,5%, deci pârâta urmează să achite și suma de 1734,08 lei cu titlu de penalități de întârziere.

Susține că a somat SRL „Pistrui Plus” în vederea stingerii datoriei debitoriale existente, expediind la 18 iulie 2012 o cerere în acest sens, primită conform avizului poștal de recepție la 05 august 2012, care însă a rămas fără răspuns și executare.

Consideră că unica soluție la caz pentru a primi plățile cuvenite cu titlu de chirie, este intentarea unei acțiuni în judecată.

Solicită reclamanta Terente Olga încasarea în beneficiul său de la SRL „Pistrui Plus” 4 733,33 lei pentru plata chiriei, 1279,89 lei cheltuieli de întreținere a pieței și 1734,08 lei penalități de întârziere, precum și 232,42 lei compensația pentru plata taxei de stat, iar în total suma de 7 979,72 lei.

La 21 ianuarie 2013, pe parcursul examinării cauzei în fața primei instanțe, SRL „Pistrui Plus” a depus cerere reconvențională împotriva Olgăi Terente cu privire la rezilierea contractului de locațiune, repararea prejudiciului material și moral.

În motivarea acțiunii reconvenționale, SRL „Pistrui Plus” a indicat că într-adevăr a încheiat cu locatorul Terente Olga contractul de locațiune nr. 01 din 04 mai 2012 în privința gheretei nr. 98 din piața agroindustrială din or. Ialoveni.

Indică că activitatea societății se referă la comercializarea cu amănuntul a mezelurilor, ceea ce implică condiții sanitare și igienice corespunzătoare. Contractul de locațiune încheiat între părți în pct. 3.1. consacră obligațiunea locatorului să predea bunul în stare tehnică funcțională și satisfăcătoare, cu conectarea rețelelor ingineresti de alimentare cu apă și canalizare, însă Terente Olga nu și-a onorat obligațiunile respective, în gheretă nefiind instalat lavoar conectat la țeavă de aprovizionare cu apă potabilă și nici climatizor.

Susține SRL „Pistrui Plus” că a activat în ghereta arendată doar două săptămâni, de multiple ori apelând către Terente Olga ca dânsa să-și onoreze obligațiunile asumate de locator, ce nu a fost făcut, ea ulterior plecând peste hotarele țării.

Din cauza condițiilor nesatisfăcătoare pentru comercializarea mezelurilor, întreprinderea a fost nevoită să se mute în alt spațiu comercial din or. Ialoveni, deși a achitat în beneficiul pieței agroindustriale 349,13 lei pentru serviciile de întreținere a gheretei.

Pretinde că a suportat prejudicii financiare deoarece în condițiile sanitare proaste o parte din marfă s-a stricat și a fost aruncată, Terente Olga urmând să compenseze locatarii SRL „Pistrui Plus” suma venitului ratat și paguba morală.

Solicită SRL „Pistrui Plus” rezilierea contractului de locațiune nr. 01 din 04 mai 2012 încheiat între dânsa în calitate de locatar și Terente Olga în calitate de locator, încasarea de la aceasta a sumei de 3 000 lei cu titlu de venit ratat, 1 000 lei cu titlu de prejudiciu moral și 250 lei compensația pentru plata taxei de stat.

Prin hotărârea Judecătoriei Ialoveni din 18 aprilie 2013 a fost admisă acțiunea Olgăi Terente, cu încasarea în beneficiul ei de la SRL „Pistrui Plus” a sumei de 7 979,72 lei, și respinsă ca fiind neîntemeiată acțiunea reconvențională.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 01 octombrie 2013 a fost respins apelul declarat de către SRL „Pistrui Plus” și menținută hotărârea Judecătoriei Ialoveni din 18 aprilie 2013.

La 27 decembrie 2013 SRL „Pistrui Plus” a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 01 octombrie 2013, cerând admiterea acestuia, casarea integrală a hotărârilor judecătorești și remiterea cauzei spre rejudicare.

Recurenta în motivarea recursului a indicat că instanțele ierarhic inferioare în cadrul examinării cauzei au desconsiderat faptul că intimata Terente Olga nu a prezentat vreun calcul detaliat a sumelor litigante, acestea nefiind clare și exigibile. De asemenea, nu s-a ținut cont de faptul achitării de către SRL „Pistrui Plus” a sumei de 349,13 lei pentru serviciile de întreținere a gheretei, Curtea de Apel Chișinău în mod neîntemeiat dispunând încasarea întregii sume aleagate de Terente Olga fără a scădea plățile respective efectuate.

Suplimentar, menționează SRL „Pistrui Plus”, instanțele ierarhic inferioare au interpretat în mod eronat circumstanțele pricinii și nu au dat o apreciere juridică corespunzătoare neonorării la caz de către locatar a obligațiunilor de a asigura condițiile tehnice funcționale și satisfăcătoare ale gheretei date în arendă, ceea ce a condus spre imposibilitatea dânzei să desfășoare activitatea de comerț. Într-un final, subliniază recurenta, în circumstanțele în care somația adresată dânzei de către Terente Olga datează cu 18 iulie 2012, anume până la data respectivă instanțele de fond și de apel urmau să calculeze plata de arendă.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Materialele dosarului atestă că copia de pe decizia Curții de Apel Chișinău din 01 octombrie 2013 a fost expediată în adresa recurente la 24 octombrie 2013, însă nu se conțin date despre momentul recepționării acesteia.

În circumstanțele relevate și ținând cont de termenul rezonabil în care înștiințarea a ajuns la destinație prin intermediul serviciului ÎS „Poșta Moldovei”, recursul declarat de către SRL „Pistrui Plus” se consideră a fi depus în termenul prevăzut de lege.

La 27 ianuarie 2014 în adresa intimatei Olgăi Terente a fost expediată copia recursului declarat de către SRL „Pistrui Plus” cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței la recurs.

La 24 februarie 2012 Terente Olga a depus referință în care a invocat caracterul neîntemeiat și abuziv al recursului declarat de către SRL „Pistrui Plus” și a solicitat respingerea lui ca fiind inadmisibil. Astfel, susține intimata, temeiurile recursului sunt declarative, instanțele de fond și de apel oferind o apreciere corectă faptelor din speță în raport cu normele de drept aplicate.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 05 martie 2014 recursul declarat de către SRL „Pistrui Plus” a fost considerat admisibil.

În conformitate cu art. 444 CPC, prezentul recurs se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recurs și obiecțiile expuse în referința intimătei, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că acesta urmează a fi admis cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și remiterea pricinii spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, instanța de recurs, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită pricina spre rejudecare în instanța de apel în toate cazurile în care eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

Potrivit art. 239 CPC, 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.

În conformitate cu art. 122 CPC, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

Din suportul probator prezent la materialele pricinii rezultă că obiectul prezentei acțiuni depuse de intimata Terente Olga îl constituie încasarea datoriei compuse din plata chiriei, cheltuielile pentru întreținerea pieței și penalitățile de întârziere în baza contractului de locațiune nr. 01 din 04 mai 2012 încheiat între Terente Olga în calitate de locator și SRL „Pistrui Plus” în calitate de locatar.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține la caz că cerințele intimătei Terente Olga se referă la încasarea cheltuielilor pentru întreținerea gheretei nr. 98 date în locațiune, amplasată în piața agroindustrială din or. Ialoveni, dânsa solicitând suma de 1279,89 lei fără a prezenta vreun calcul în acest sens.

Iar materialele dosarului, și anume chitanța nr. 285 din 21 iunie 2012 prezentată de către recurenta SRL „Pistrui Plus”, atestă faptul achitării în beneficiul pieței a sumei de 349,13 lei cu titlu de cheltuieli de întreținere a gheretei.

Având în vedere faptul că prin hotărârea Judecătoriei Ialoveni din 18 aprilie 2013, menținută prin decizia recurată a Curții de Apel Chișinău din 01 octombrie 2013, acțiunea Olgăi Terente a fost admisă integral, fiind dispusă încasarea sumei de 7 979,72 lei dintre care 4 733,33 lei pentru plata chiriei, 1279,89 lei cheltuieli de întreținere a pieței, 1734,08 lei penalități de întârziere și 232,42 lei compensația pentru plata taxei de stat, iar raționamentele instanțelor ierarhic inferioare nu atestă dacă suma de 349,13 lei achitată de către SRL „Pistrui Plus” pentru întreținerea gheretei, a fost luată în considerație la admiterea acțiunii și calcularea cuantumului datoriei spre încasare, instanța de recurs conchide la caz că exigențele legalității și temeiniciei unei hotărâri judecătorești, nu au fost respectate.

Or, materialele cauzei relevă cu certitudine faptul că instanța de fond nu a pus în discuție chestiunea privind plata sumei de 349,13 lei cu titlu de cheltuieli pentru întreținerea gheretei în piața agroindustrială, apreciind în mod unilateral și arbitrar probele, iar instanța de apel nu a remediat încălcarea respectivă și nu a verificat dacă suma achitată de către SRL „Pistrui Plus” în beneficiul pieței, a fost

redușă din cuantumul datoriei pretinse spre încasare în beneficiul Olgăi Terente, deși recurenta-apelantă a menționat despre aceasta în textul cererii de apel.

Mai mult decât atât, adeverința eliberată de ÎM „Piața Agroindustrială Ialoveni” certifică că în perioada 04 mai 2012 – 25 septembrie 2012, ghereta nr. 98, proprietar Terente Olga, a acumulat o datorie de 1352 lei, suma aceasta excedând cea cerută de intimata-reclamantă, dar nefiind clar dacă include și suma achitată de recurentă.

Afară de aceasta, nu este clar dacă intimata-reclamantă realmente a suportat cheltuielile pentru serviciile comunale cerute (întreținerea gheretei).

Or, potrivit pct. 4.4 din contractul de locațiune nr. 01 din 04 mai 2012, locatarul restituie (compensează) locatorului cheltuielile suportate pentru serviciile comunale (apă, energie electrică, cheltuieli gospodărești) consumate de locatar.

În circumstanțele enunțate și în contextul normelor de drept citate supra, instanța de recurs consideră că Curtea de Apel Chișinău a apreciat în mod arbitrar probele, neacordând o apreciere juridică corespunzătoare plății la caz de către SRL „Pistrui Plus” a cheltuielilor de întreținere a pieței în mărime de 349,13 lei, ceea ce servește drept temei de casare a deciziei recurate și remitere a pricinii spre rejudecare, suma încasată cu titlu de cheltuieli de întreținere a pieții nefiind certă și exigibilă.

Distinct de cele relatate, se reține că la emiterea hotărârilor contestate, instanțele de judecată au admis integral acțiunea Olgăi Terente și au respins acțiunea reconvențională a SRL „Pistrui Plus”, dar nu s-au expus asupra faptului rezilierii contractului de locațiune litigant deși din conținutul ambelor acțiuni, rezultă pretenția în cauză.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că s-a constatat într-o manieră certă aprecierea arbitrară a probelor de către instanțele ierarhic inferioare, omisiune care nu poate fi corectată de către instanța de recurs la examinarea prezentului recurs, precum și ținând cont de inexistența temeiurilor legale pentru a remite prezenta cauză spre rejudecare în prima instanță, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de către SRL „Pistrui Plus”, a casa integral decizia Curții de Apel Chișinău din 01 octombrie 2013, cu restituirea pricinii spre rejudecare în aceeași instanță în alt complet de judecători.

La rejudecarea pricinii, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și reexaminând pricina, să emită o decizie legală și întemeiată, respectând dreptul garantat al părților la un proces echitabil.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, 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 Societatea cu răspundere limitată „Pistrui Plus”.

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 01 octombrie 2013 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Olgăi Terente împotriva

Societății cu răspundere limitată „Pistrui Plus” cu privire la încasarea datoriei și penalității de întârziere; acțiunea reconvențională a Societății cu răspundere limitată „Pistrui Plus” împotriva Olgăi Terente cu privire la rezilierea contractului de locațiune, repararea prejudiciului material și moral, cu restituirea pricinii spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Tamara Chișca – Doneva

Valentina Clevadi

Iuliana Oprea

Ion Druță