Dosarul:nr.2ac-65/24 Judecător:
Constantin Roșca
2-21109885-02-2ac-24012024

D E C I Z I E

11 iunie 2024 mun.

Chişinău

Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău

În componentă:

Președintele ședinței, judecătorul Ana

Panov

Judecătorii Olga Cojocaru și

Marina Anton

Grefier Ecaterina

Mihailov

Interpret Crasnoiarova

Natalia

examinând în ședință publică apelul declarat de *****, în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de S.A. „Magazinul Universal Central „UNIC” către *****, cu privire la încasarea datoriei, împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 08 iunie 2023, prin care acțiunea a fost admisă,

c o n s t a t ă:

La data de 20 iulie 2021 reclamantul S.A. „Magazinul Universal Central „UNIC” s-a adresat în instanța de judecată cu cerere către *****, cu privire la încasarea din contul acestuia a datoriei în mărime de 33 067, 44 lei și a taxei de stat în mărime de 992, 02 lei.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, în baza contractului de locațiune nr. 1/41 din 10.12.2019, S.A. „Magazinul Universal Central „UNIC” în calitate de locator s-a obligat să ofere în folosință temporară spațiu comercial, iar ***** s-a obligat să primească spațiul comercial şi să achite locațiunea.

Susține că, deși contratul de locațiune a încetat, pârâtul nu a achitat datoria restantă, astfel, în conformitate cu actul de verificare la moment restanța față de S.A. „Magazinul Universal Central „UNIC” este de 33 067, 44 lei.

Afirmă că, în scopul soluționării amiabile a litigiului, în adresa debitorului au fost expediată cerere de soluționare prealabilă, prin care acestora le-au fost comunicate pretențiile S.A. „Magazinul Universal Central „UNIC” şi posibilitatea de a achita datoria în termen de 5 zile calendaristice. Cererile însă, au rămas fără răspuns şi satisfacere.

Susține că prin neexecutarea în termen a obligațiunilor contractuale, ***** admite o încălcare gravă atât a intereselor S.A. „Magazinul Universal Central „UNIC”, cât și a legislației în vigoare.

Invocă că, potrivit art. 1251 Cod civil prin contractul de locațiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință şi posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie”.

În conformitate cu art. 776 Cod civil obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii”, iar art. 858 Cod civil indică că obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună credință, la locul şi la momentul stabilit.

Mai menționează că, art. 774 alin. (1) Cod civil prevede că în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face.

Remarcă că în conformitate cu art. 775 alin. (1) Cod civil debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credință şi diligență la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării şi stingerii obligației. Mai notează că art.901 alin. (5) Cod civil stipulează că neexecutarea obligației înseamnă orice abatere, cu sau fără justificare, de la executarea corespunzătoare a obligației şi include neexecutarea totală sau parțiala a obligației, executarea necorespunzătoare sau cu întârziere a obligației.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 08 iunie 2023 a fost admisă acțiunea civilă la cererea de chemare în judecată depusă de S.A. „Magazinul Universal Central „UNIC” către *****, cu privire la încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată.

S-a încasat din contul ***** în beneficiul S.A „Magazinul Universal Central „UNIC” suma de 33 067 lei și 44 bani cu titlu de datorie contractuală, suma de 992 lei și 02 bani cu titlu de judecată sub forma taxei de stat, precum și suma de 2 200 (două mii două sute) lei cu titlu de cheltuieli de executare.

La data de 03 iulie 2023, ***** a contestat cu apel hotărârea primei instanțe, solicitând casarea acesteia, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 13 februarie 2024 nu s-a dat curs cererii de apel depusă de *****, cu obligarea acestuia să prezinte cererea de apel motivată pe suport de hârtie cu atâtea copii câți participanți la proces sânt, plus câte o copie pentru instanța de apel și a originalului dovezii de plată a taxei de stat în mărime de 744 (șapte sute patruzeci și patru) lei, acordându-i pentru aceasta un termen de 7 zile din momentul recepționării încheierii.

La data de 15 martie 2024, apelantul ***** a lichidat neajunsurile din încheierea Curții de Apel Chișinău din 13 februarie 2024.

În motivarea apelului apelantul ***** a indicat că, nu este de acord cu hotărârea primei instanțe, dat fiind faptul că este ilegală și neîntemeiată.

Susține că, la data de 10.12.2019 a fost semnat contractul de locațiune nr. 1/41, între S.A. „Magazinul Universal Central „UNIC” în calitate de locator şi ***** în calitate de locatar. S.A „Magazinul Universal Central „UNIC” în cererea sa de chemare în judecată menționează că, deși contractul de locațiune a încetat, ***** nu a achitat datoria restantă, astfel, în conformitate cu actul de verificare la momentul dat, restanța este de 33 067, 44 lei.

Afirmă apelantul că actul de verificare a decontărilor prezentat de reclamant ca mijloc de probă anexat la cererea de chemare în judecată nu constituie un act sau înscris cu valoare probantă având în vedere că documentul respectiv a fost perfectat de către reclamant, iar pârâtul nefiind de acord cu acesta nu l-a semnat, iar în lipsa semnăturii beneficiarului actul de verificare nu poate constitui un mijloc de probă. Actul respectiv a fost întocmit în mod abuziv de către reclamant, iar aceasta rezultă din faptul solicitărilor în mod repetat de către pârât, a actului de verificare, care doar ca urmare a solicitării intervenției Serviciului Fiscal de Stat, S.A. „Magazinul Universal Central „UNIC" a dispus a prezenta actul respectiv.

Consideră apelantul că pretențiile reclamantului nu sunt clare şi asta se datorează faptului că în cererea de chemare în judecată nu este elucidat în mod vădit pentru care perioadă este solicitată achitarea presupusei datoriei şi de unde rezultă anume suma respectivă. De altfel, din materiale cauzei prezentate de reclamant rezultă cu certitudine că acesta îşi formulează pretențiile împotriva pârâtului pentru a obține plata pentru ultimele două luni ale locațiunii, care a încetat la inițiativa locatorului.

Reiterează că atât ilegalitatea Actului de verificare a decontărilor reciproce, cât şi caracterul nefondat al pretențiilor reclamantului de a solicita încasarea plății locațiunii pentru ultimele luni rezultă din faptul că, pârâtul ***** şi-a onorat obligațiile contractuale pentru lunile noiembrie-decembrie 2020. De altfel, în confirmarea plăților respective din partea pârâtului sunt ordinul de plată nr. 08 din 30 noiembrie 2020 şi ordinul de plată nr. 16 din 07 decembrie 2020, a căror destinație constituie plata serviciilor pentru întreținere şi locațiune pentru luna noiembrie 2020 în temeiul contractului de locațiune nr. 1/41 din 10.12.2019. În temeiul argumentelor sus-indicate rezultă cu certitudine ilegalitatea pretențiilor reclamantului legate de încasarea plății locațiunii pentru luna noiembrie 2020.

Notează apelantul că în partea ce ține de plata locațiunii pentru luna decembrie 2020 se constată că, potrivit pct.4.1 al contractului de locațiune nr.1/41 din 10.12.2019 locatarul se angajează să plătească locatorului în termen de 3 (trei) zile lucrătoare din momentul semnării prezentului contract o plată a garanției, în scopul garantării de către locatar a obligațiilor sale rezultate din prezentul contract şi care ulterior va compensa plata chiriei pentru ultima lună de locațiune.

Astfel, având în vedere clauza contractuală sus indicată precum şi faptul achitării garanției de către locatar, suma respectivă urmează să compenseze plata locațiunii pentru luna decembrie 2020, ținând cont că aceasta cade sub incidența pct. 4.1 din contractul de locațiune sus indicat.

Consideră apelantul că, din moment ce datoria a fost achitată, adică stinsă, încetează raporturile juridice dintre părți în partea ce se referă la obligația respectivă, drept consecință, locatarul nu mai este obligat să plătească conform pretențiilor înaintate. Respectiv, S.A „Magazinul Universal Central „UNIC" a înaintat o cerere de chemare în judecată împotriva pârâtului, fără a avea un drept în acest sens a pretinde ceva de la *****.

Mai relevă apelantul că, instanța de fond a ignorat toate circumstanțele şi argumentele acestuia care au fost prezentate instanței de judecată într-un mod cât se poate de detaliat și anume că, pretențiile înaintate de reclamant nu sunt clare, nefiind elucidate perioadele de formare a datoriei, or, potrivit facturilor prezentate s-ar presupune o datorie pentru luna noiembrie şi decembrie a anului 2020, formată în temeiul contractului de locațiune, care a încetat la inițiativa S.A. „Magazinul Universal Central „UNIC". La fel, instanța de fond nu s-

a expus nici asupra faptului că reieșind din clauza contractuală pct. 4.1 al contractului de locațiune nr. 1/41 din 10 decembrie 2019 „locatarul se angajează să plătească locatorului în termen de 3 (trei) zile lucrătoare din momentul semnării prezentului contract o plată a garanției, în scopul garantării de către locatar a obligațiilor sale rezultate din prezentul contract şi care ulterior va compensa plata chiriei pentru ultima lună de locațiune. Astfel, achitarea garanției de către locatar, urmează să compenseze plata locațiunii pentru luna decembrie 2020, ținând cont că aceasta cade sub incidența pct. 4.1 din contractul de locațiune indicat supra. Astfel, din moment ce datoria a fost achitată, încetează raporturile juridice dintre părți, în partea ce se referă la obligația respectivă, drept consecință, locatarul nu mai este obligat să plătească conform pretențiilor înaintate.

Reprezentantul apelantului *****, administratorul Gvozdov Pavel în ședință de judecată a solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

Reprezentantul intimatului S.A. „Magazinul Universal Central „UNIC”, - Tricolici Victoria în ședință de judecată a solicitat respingerea cererii de apel și menținerea hotărârii instanței de fond ca fiind una legală și întemeiată.

Audiind participanții la proces, studiind cererea de apel şi înscrisurile anexate, Colegiul Civil consideră necesar de a admite apelul declarat, cu casarea hotărârii contestate din următoarele considerente.

În conformitate cu art.385 lit. c) CPC, instanța de apel după ce judecă apelul este în drept să admită apelul şi să caseze integral sau parțial hotărârea primei instanțe, emițând o nouă hotărâre.

Potrivit dispozițiilor art. 118 alin.(1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Articolul 130 alin. (1) CPC statuează că instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectual, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În temeiul art. 240 alin.(1) CPC, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii şi admisibilitatea acțiunii.

În conformitate cu prevederile art.373 alin.(1), (2), (5) CPC instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor şi obiecțiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanță.

În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea pricinii, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanța de apel de către participanții la proces. Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Astfel, prevederile legale enunțate în mod expres obligă instanța de apel să verifice circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum şi cele care

nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Din conținutul celor relatate Colegiul reține că sarcina instanței de apel derivă reieșind din dispozițiile art.373 alin.(1), (2), (5) CPC, în condițiile în care instanța de fond a soluționat fondul cauzei, cu expunerea argumentelor în vederea admiterii sau respingerii acțiunii în raport cu concluziile reținute de către aceasta.

Colegiul Civil reține că instanța de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reținându-i-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însușirea motivelor instanței inferioare. (Hirro Balani c. Spaniei, nr. 18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

Conform art.10 alin.(1), (2) Cod civil persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară. Neexercitarea de către persoanele fizice și juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

Conform art.12 Cod civil caracterul rezonabil, prevăzut într-o dispoziție legală sau într-un act juridic, se apreciază în mod obiectiv, luând în considerare natura și scopul elementului supus aprecierii, circumstanțele cazului, precum și uzanțele și practicile pertinente.

În temeiul art.13 alin.(1)-(3) Cod civil niciun drept subiectiv nu poate fi exercitat predominant în scopul de a cauza altei persoane un prejudiciu sau a-i dăuna în alt mod (abuzul de drept). În cazul abuzului de drept, instanța de judecată, ținând cont de natura și consecințele acestuia, refuză titularului în apărarea dreptului subiectiv exercitat abuziv sau, după caz, îl obligă la încetarea exercitării abuzive. Dacă abuzul de drept a dus la încălcarea dreptului subiectiv al unei alte persoane, aceasta poate cere repararea prejudiciului cauzat.

Dispozițiile art.14 alin.(1), (2) Cod civil indică că nici o persoană nu poate invoca, la întemeierea pretenției sale, fapta ilicită sau de rea-credință pe care tot ea a săvârșit-o sau la care a participat. Nici o persoană nu poate obține un avantaj din comportamentul său ilicit sau de rea-credință.

În contextul pretențiilor deduse judecării instanța de apel reține că în temeiul art.15 alin.(1) Cod civil apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

În temeiul art.16 alin.(1) Cod civil apărarea dreptului civil se face, în condițiile legii, prin: recunoașterea dreptului; restabilirea situației anterioare încălcării dreptului și suprimarea acțiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui; constatarea sau, după caz, declararea nulității actului juridic; declararea nulității actului emis de o autoritate publică; impunerea la executarea obligației în natură; autoapărare; repararea prejudiciului patrimonial și, în cazurile prevăzute de lege, a celui nepatrimonial; încasarea dobânzii de întârziere sau, după caz, a penalității; rezoluțiunea sau modificarea contractului; j) neaplicarea de către instanța de judecată a actului ce contravine legii emis de o autoritate publică; k) alte căi prevăzute de lege.

Din materialele cauzei se constată că***, la data de 20 iulie 2021 reclamantul S.A. „Magazinul Universal Central „UNIC” s-a adresat în instanța de judecată*** cu cerere către

*****, cu privire la încasarea din contul acestuia a datoriei în mărime de 33 067, 44 lei și a taxei de stat în mărime de 992, 02 lei.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 08 iunie 2023 a fost admisă acțiunea civilă la cererea de chemare în judecată depusă de S.A. „Magazinul Universal Central „UNIC" către *****, cu privire la încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată.

S-a încasat din contul ***** în beneficiul S.A. „Magazinul Universal Central „UNIC" suma de 33 067 (trei zeci și trei mii șaizeci și șapte) lei și 44 bani cu titlu de datorie contractuală, suma de 992 (nouă sute nouăzeci și doi) lei și 02 bani cu titlu de judecată sub forma taxei de stat, precum și suma de 2 200 (două mii două sute) lei cu titlu de cheltuieli de executare.

Raportând dispozițiile normelor citate la circumstanțele cauzei, evaluând soluția primei instanțe prin prisma pretențiilor înaintate în raport cu circumstanțele de fapt și de drept invocate, Colegiul consideră că concluzia instanței de fond este una incorectă.

În contextul pretențiilor deduse judecății conform art. 774 alin. (1) din Codul civil, „În virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face.

Potrivit art. 776 din Codul civil, în vigoare până la 01 martie 2019, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

În conformitate cu art. 858 alin.(2) din Codul civil, obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul şi în momentul stabilit.

Art. 861 alin.(1) Cod civil, stipulează că, în cazul în care termenul de executare a obligației nu este determinată și nici nu rezultă din antura acesteia, creditorul are dreptul de a pretinde oricând executarea ei, iar debitorul îndreptățit să o execute oricând.

Conform art. 872 alin.(1) Cod civil, obligația pecuniară poate fi executată prin orice modalitate utilizată în mod obișnuit în relațiile respective la locul executării obligației.

Prevederile art. 901 Cod civil, statuează că, atunci când, fără justificare, debitorul nu își execută obligația, creditorul poate, în condițiile legii și după caz, ale contractului, la alegerea sa, să ceară executarea silită a obligației.

Conform art. 906 alin.(1) Cod civil, dacă creditorul face debitorului o notificare referitoare la fapt neexecutării obligației sau la faptul că el prevede o asemenea neexecutare și notificare referitoare la faptul corect, atunci întârzierea sau inexactitatea în procesul de transmitere a notificării sau faptul că ea nu a parvenit nu o împiedică să producă efecte.

Din sensul normelor legale enunțate se deduce că condițiile răspunderii contractuale sunt:

1. fapta ilicită, prejudiciul.
2. raportul de cauzalitate dintre fapta ilicită şi prejudiciu.
3. vinovăția.

Fapta ilicită - reprezintă neexecutarea propriu-zisă, executarea necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor contractuale.

Prejudiciu - consecințele dăunătoare de natură patrimonială, nepatrimonială, efecte ale încălcării obligațiilor contractuale prin neexecutarea obligațiilor asumate. Evaluarea

prejudiciilor patrimoniale poate fi realizată la momentul încheierii contractului sau ulterior. Prejudiciile nepatrimoniale se vor repara în cazuri şi condiţiile prevăzute de lege.

Prejudiciul trebuie să fie cert, adică să aibă existenţă sigură, neîndoielnică. Sânt certe atât prejudiciile actuale cît şi cele viitoare, în măsura în care pot fi evaluate sau prezintă suficiente elemente pentru a fi determinate.

Raport de cauzalitate - adică între neexecutarea obligaţiilor contractuale şi prejudiciile cauzate creditorului, trebuie să existe o legătură.

Vinovăţie - reprezintă condiţia generală a răspunderii civile. În principiu, forma vinovăţiei nu interesează, însă dovedirea ei ne interesează în cazul obligaţiilor de rezultat în care vinovăţia debitorului este prezumată deoarece debitorul nu a obţinut pentru creditor rezultatul datorat. În schimb, în cazul obligaţiilor de mijloc, unde debitorul e obligat să depună toată diligenţă pentru a obţine rezultatul dorit de creditor, dacă se demonstrează că el nu a făcut acest lucru, atunci debitorul e vinovat de cauzarea prejudiciului. Punerea în întârziere a debitorului de către creditor

Prin punerea în întîrziere se înţelege că debitorul, în urma somaţiei primite după scadenţă din partea creditorului, nu şi-a executat obligaţia. Punerea în întârziere are loc prin înştiinţarea debitorului de către creditor asupra faptului că debitorul trebuie să-şi execute imediat obligaţiunile, înştiinţare care se face de obicei printr-o notificare adresată debitorului prin intermediul executorilor judecătoreşti de pe lângă judecătoria domiciliului său.

Prin cererea de chemare în judecată S.A. „Magazinul Universal Central „UNIC” a solicitat încasarea de la ***** a datoriei în mărime de 33 067, 44 lei, ce constituie datoria în baza contractului de locaţiune nr. 1/41 din 10.12.2019, prin care S.A. „Magazinul Universal Central „UNIC” în calitate de locator s-a obligat să ofere în folosinţă temporară spaţiu comercial, iar ***** s-a obligat să primească spaţiul comercial şi să achite locaţiunea.

Conform art. 1251 Cod civil, prin contractul de locaţiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părţi (locatar) un bun determinat individual în folosinţă temporară sau în folosinţă şi posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

Potrivit art.1252 din Codul civil, contractul de locaţiune a unui bun imobil trebuie să fie întocmit în scris.

Articolul 1254 alin.(1) Cod civil caracteristicile bunului închiriat prevede că locatorul este obligat să predea locatarului bunul în starea corespunzătoare, conform destinaţiei convenite prin contract, şi să menţină bunul în această stare pe durata locaţiunii.

(2) Bunul dat de locator trebuie să fie liber de orice viciu material sau juridic.

(3) Bunul este considerat liber de orice viciu material când are caracteristicile convenite. Bunul este liber de vicii materiale în cazul în care poate fi folosit conform destinaţiei stabilite în contract, dacă nu s-a convenit asupra unor anumite caracteristici, sau conform destinaţiei obişnuite a unor asemenea bunuri dacă nu s-a convenit asupra folosinţei.

(4) Bunul este considerat liber de orice viciu juridic dacă nici un terţ nu poate valorifica drepturi asupra acestui bun în perioada pentru care a fost încheiat contractul.

(5) Locatorul garantează contra viciului material sau juridic chiar dacă nu l-a cunoscut la încheierea contractului.

(6) Înainte de a-şi valorifica drepturile, locatarul trebuie să-l informeze pe locator despre viciile bunului depistate.

Conform prevederilor art.1281 din Codul civil, (1) În cazul locațiunii fără termen, oricare dintre părți are dreptul la rezoluțiunea locațiunii cu un preaviz de 3 luni pentru imobile și de o lună pentru bunurile mobile.

(2) Notificarea făcută cu nerespectarea termenului de preaviz stabilit de lege sau contract nu produce efecte decît de la expirarea acelui termen.

Din sensul normelor legale enunțate se deduce că obiectul contractului îl constituie transmiterea de către Locator şi luarea în posesiune şi folosință temporară de către Locatar a încăperii cu destinație (ne)locativă .

Chiria lunară se plătește de către locatar locatorului la contul de decontare indicat în prezentul contract sau la altul, comunicat în prealabil de către locator.

Transmiterea în locațiune a bunului închiriat se efectuează prin intermediul Actului de predare - primire a bunului închiriat semnat de către ambele părţi. În actul de predare-primire a Bunului închiriat se va indica starea încăperii transmisă în locațiune. De asemenea, se vor indica bunurile mobile, ce se află în încăpere la momentul predării şi starea lor. Bunul închiriat trebuie să fie transmis de către Locator şi primit de către Locatar din momentul semnării prezentului contractului.

Restituirea încăperii date în locațiune se efectuează în baza Actului de restituire a Bunul închiriat semnat de ambele părţi, în care se va indica starea încăperii întoarse.

Raportând cadrul legal enunțat la circumstanțele pricinii, Colegiul consideră ca eronată concluzia primei instanțe cu privire la încasarea din contul ***** a sumei de 33 067, 44 lei cu titlu de datorie contractuală.

La caz, temei de apariție a obligațiilor contractuale dintre părțile litigante îl constituie contractul de locațiune nr. 1/41 semnat la data de 10.12.2019 între S.A „Magazinul Universal Central „UNIC” în calitate de locator şi ***** în calitate de locatar.

Potrivit pct.4.1 al contractului de locațiune nr. 1/41 din 10.12.2019, locatarul se angajează să plătească locatorului în termen de 3 (trei) zile lucrătoare din momentul semnării prezentului contract o plată a garanției, în scopul garantării de către locatar a obligațiilor sale rezultate din prezentul contract şi care ulterior va compensa plata chiriei pentru ultima lună de locațiune”.

Reieșind din materialele cauzei se constată că potrivit ordinului de plată nr. 128 din 28 februarie 2019 (f.d.41, Vol.I), ordinului de plată nr. 05 din 30 noiembrie 2020 (f.d.42, Vol.I) și a ordinului de plată nr. 16 din 07 decembrie 2020 (f.d.42, Vol.I), precum și a faptului că potrivit clauzei contractuale indicate mai sus, şi anume, faptul achitării garanției de către locatar ce urmează să compenseze plata locațiunii pentru luna decembrie 2020, ***** și-a onorat integral datoriile contractuale față de S.A. „Magazinul Universal Central „UNIC”.

La caz, temei de apariție a obligațiilor contractuale dintre părțile litigante îl constituie contractul de locațiune nr. 1/41, semnat la data de 10.12.2019 între S.A „Magazinul Universal Central „UNIC” în calitate de locator şi ***** în calitate de locatar.

Potrivit pct. 4.1 al contractului de locațiune nr. 1/41 din 10.12.2019, locatarul se angajează să plătească locatorului în termen de 3 (trei) zile lucrătoare din momentul semnării prezentului contract o plată a garanției, în scopul garantării de către locatar a obligațiilor sale rezultate din prezentul contract şi care ulterior va compensa plata chiriei pentru ultima lună de locațiune”.

Totodată instanța de apel constată că reclamanta S.A. „Magazinul Universal Central „UNIC” în calitate de locator nu a prezentat instanței în calitate de probe în confirmare pretențiilor sale planul- schimă a locul de chirie cu indicarea suprafeței spațiu comercial dat în locațiune ***** și actul de transmite-primire conform planului schemă a suprafeței încăperii, în confirmare a condițiilor de valabilitate a contractului de locațiune nr. 1/41 din 10.12.2019, prin care S.A. „Magazinul Universal Central „UNIC” în calitate de locator s-a obligat să ofere în folosință temporară spațiu comercial, iar ***** s-a obligat să primească spațiul comercial şi să achite locațiunea.

Reieșind din materialele cauzei se constată că potrivit ordinului de plată nr.128 din 28 februarie 2019 (f.d.41, Vol.I), ordinului de plată nr. 05 din 30 noiembrie 2020 (f.d.42, Vol.I) și a ordinului de plată nr.16 din 07 decembrie 2020 (f.d.42, Vol.I), precum și a faptului că potrivit clauzei contractuale indicate mai sus, şi anume, faptul achitării garanției de către locatar ce urmează să compenseze plata locațiunii pentru luna decembrie 2020, ***** și-a onorat integral datoriile contractuale față de S.A. „Magazinul Universal Central „UNIC”.

Or, suma de 33 067, 44 lei, nu constituie o datorie pentru neexecutarea obligaților contractuale de către pârât față de reclamantul S.A. „Magazinul Universal Central „UNIC” și contravine prevederilor legii sau a altor acte normative din care a luat naștere.

Așadar, reieșind din faptul că, odată ce datoria a fost achitată, survine încetarea raporturilor juridice dintre părți, drept consecință, locatarul nu mai este obligat să plătească conform pretențiilor înaintate. În acest sens, S.A. „Magazinul Universal Central „UNIC” a înaintat o cerere de chemare în judecată împotriva *****, fără a avea vreun temei juridic de naștere a obligațiilor contractuale.

Cât ține de actul de verificare a decontărilor prezentat de S.A. „Magazinul Universal Central „UNIC” (f.d.14, Vol. I), Colegiul menționează că instanța de fond în mod neîntemeiat și eronat și-a justificat concluzia de admitere a pretențiilor S.A. „Magazinul Universal Central „UNIC” în baza acestuia, ori, în speță, actul în cauză nu are valoare probantă, deoarece a fost perfectat de către o singură parte, - S.A. „Magazinul Universal Central „UNIC”, iar în lipsa semnăturii beneficiarului actul de verificare nu poate constitui un mijloc de probă.

În astfel de circumstanțe, Colegiul Civil consideră că, concluzia primei instanțe cu privire la admiterea acțiunii reclamantului de încasare a datoriei de la ***** este una neîntemeiată, temei pentru care, Colegiul conchide de a admite apelul declarat și de a casa hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 08 iunie 2023 și a emite o nouă hotărâre prin care de respins acțiunea reclamantului.

Potrivit prevederilor art.94 CPC, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească părții care a avut câștig de cauză toate cheltuielile de judecată.

Cu referire la cheltuielile de judecată, fiind o cerință subsecventă celei principale, poartă soarta cerinței de bază, la fel urmând a fi respinsă.

Or, potrivit Hotărârii Curţii Constituționale nr.3 din 20.01.2015, §41 importanța principiului legalității presupune ca legea să fie respectată, această exigență există nu doar pentru indivizi, dar în egală măsură şi pentru autoritățile publice şi private, în măsura în care legalitatea vizează actele agenților publici, exigența este ca aceștia să acționeze în limitele atribuțiilor care le-au fost conferite de lege, motiv din care, instanța de judecată nu este în

drept de a admite reprezentarea părţi în proces de către avocat în alt mod decât cel stabilit de lege.

Colegiul reține că în circumstanțele speței, sacrificarea principiului preeminenței dreptului în sensul impunerii unei alte conduite decât cea prescrisă de către legislator va avea inter alia drept efect defavorizarea procesuală a intimatului, deoarece asemenea acțiuni nu pot fi admise de către instanța de judecată decât în condițiile expres stabilite de lege, în caz contrar, acțiunile arbitrare ale instanțe sunt incompatibile testului de imparțialitate obiectivă perceput de un observator informat şi dezinteresat.

Or, imparțialitatea este esențială pentru îndeplinirea adecvată a funcției judiciare, ea privește nu doar hotărârea însăși, ci şi întreg procesul, prin care se ajunge la aceasta (valoarea 2, principiile de la Bangalore privind conduita judiciară).

Mai mult decât atât, în conformitate cu prevederile art.9 CPC, instanței de judecată îi revine un rol diriguitor în organizarea şi desfășurarea procesului, pe principiile de contradictorialitate şi egalitate a părților în drepturi (art.26 CPC), motiv din care exonerarea unui participant la proces de obligația legală reprezintă în esență o favorizare nejustificată, în frauda regulilor unui proces echitabil.

În consecință, dat fiind că instanța de apel a stabilit netemeinicia acțiunii formulate prin cererea de chemare în judecată enunțată, iar hotărârea primei instanțe este neîntemeiată, argumentele apelantului sunt fondate, Colegiul civil ajunge la concluzia de a admite apelul declarat, a casa hotărârea instanței de fond și a emite o nouă hotărâre de respingere a acțiunii.

În conformitate cu prevederile art.385 lit.c), 390 CPC, Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău,

d e c i d e:

Se admite apelul declarat de *****.

Se casează hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 08 iunie 2023, în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de S.A. „Magazinul Universal Central „UNIC” către *****, cu privire la încasarea datoriei și se pronunță o nouă hotărâre prin care:

Se respinge ca neîntemeiată acțiunea depusă de S.A. „Magazinul Universal Central „UNIC” către *****, cu privire la încasarea datoriei.

Decizia este definitivă, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței, Ana Panov

Judecătorul

Judecător Olga Cojocaru

Marina Anton

Dosarul:nr.2ac-65/24 Judecător: Constantin Roșca
2-21109885-02-2ac-24012024

D I S P O Z I T I V U L
D E C I Z I E I

11 iunie 2024 mun. Chişinău

Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău
În componentă:

Președintele ședinței, judecătorul Ana Panov

Judecătorii Olga Cojocaru și Marina Anton

Grefier Ecaterina Mihailov

Interpret Crasnoiarova Natalia

examinând în ședință publică apelul declarat de *****, în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de S.A. „Magazinul Universal Central „UNIC” către *****, cu privire la încasarea datoriei, împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 08 iunie 2023, prin care acțiunea a fost admisă.

În conformitate cu prevederile art.385 lit.c), 390 CPC, Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău,

d e c i d e:

Se admite apelul declarat de *****.

Se casează hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 08 iunie 2023, în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de S.A. „Magazinul Universal Central „UNIC” către *****, cu privire la încasarea datoriei și se pronunță o nouă hotărâre prin care:

Se respinge ca neîntemeiată acțiunea depusă de S.A. „Magazinul Universal Central „UNIC” către *****, cu privire la încasarea datoriei.

Decizia este definitivă, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței, Ana Panov

Judecătorul

Judecător Olga Cojocaru

Marina Anton