Dosarul nr. 2ac-4662/22 (dosar electronic 2-10143172-02-2a-28122022)
Judecătoria Chișinău, judecător Andrei Ojoga

D E C I Z I E

mun. Chișinău 27 aprilie 2023

Colegiul civil, comercial
și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău
Președintele ședinței, judecător Ion Secrieru
Judecătorii Marina Anton și Vitalie Cotorobai
Grefier Zoia Plești

examinând, în şedinţă de judecată publică, apelului declarat de „7 Elements" S.R.L. împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău /sediul Centru/ din 4 octombrie 2022, pronunțată în cadrul cauzei civile inițiată la **cererea de chemare în judecată** depusă de „7 Elements" S.R.L. către C.A. „Dorian Pîcălăcu" cu privire la încasarea datoriei, penalității și compensarea cheltuielilor de judecată și **acțiunea reconvențională** înaintată de C.A. „Dorian Pîcălăcu" către „7 Elements" S.R.L. privind încasarea sumei, prin care acțiunea a fost admisă parțial, -

c o n s t a t ă:

La 13 noiembrie 2020 reclamanta „7 Elements" S.R.L. s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către C.A. „Dorian Pîcălău" solicitând încasarea datoriei pentru plata chiriei și serviciilor comunale în sumă de 2431,44 lei, penalității de întârziere în sumă de 7859,98 lei, penalității pentru rezilierea contractului în mărime de 6600 lei și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamanta a indicat, că conform contractului de locațiune nr. 126 din 01.11.2015, încheiat între „7 Elements" S.R.L., în calitate de locator și C.A. „Dorian Pîcălău", în calitate de locatar, s-a transmis în folosință temporară, contra plată, oficiul nr. 607 de pe adresa: mun. Chișinău, bd. Vieru Grigore, 9.

Prin scrisoarea din 26.06.2020 locatarul C.A. „Dorian Pîcălău" a comunicat locatorului despre nedorința să fie prestate serviciile de arendă (locațiune) bir. 607 pentru CA Dorian Pîcălău.

Susține reclamantul, că la data de 29.06.2020 de către locator și locatar a fost semnat Actul de predare-primire a încăperii închiriate oficiului nr. 607, de pe adresa: mun. Chișinău, bd. Grigore Vieru, 9.

Menționează, că pentru perioada de locațiune, pentru luna iunie 2020, C.A.„Dorian Pîcălău" nu a achitat plata chiriei și a serviciilor comunale, respectiv înregistrează o datorie față de „7 Elements" S.R.L. , în mărime de 2431,44 lei, dintre care 2200 lei la plata chiriei și 231,44 lei la plata serviciilor comunale.

Conform pct. 2.2 al contractului, chiria lunară pentru Bunul închiriat constituie echivalentul în lei MD a 110 euro, inclusiv TVA.

Conform pct. 2.3 al contractului, chiria lunară se plătește lunar prin virament până la data de 20 (douăzeci) a lunii premergătoare lunii pentru care se efectuează plata.

Conform pct. 2.6 al contractului, chiria lunară nu include costurile pentru energia electrică, canalizare, apeduct, serviciile telefonice, deservirea imobilului, etc., care vor fi facturate suplimentar conform Anexei nr.4 la prezentul contract.

Conform pct. 2.7 al contractului, plata pentru servicii se va achita de către locatar lunar în termen de 5 zile din ziua înaintării de către locator a contului spre plată.

Conform pct. 6.5 al contractului, locatarul este obligat să plătească chiria lunară și alte plăți prevăzute de prezentul contract în termenele și condițiile stabilite de prezentul contract.

Conform pct. 9.1 al contractului, pentru încălcarea termenului de plată a chiriei lunare sau a altor plăți prevăzute de prezentul contract, locatarul este obligat să plătească în favoarea locatorului penalitate în mărime de 2% din suma neplătită pentru fiecare zi de întârziere.

Indică reclamanta, că în baza prevederilor menționate, pentru încălcarea termenului de plată a chiriei și a serviciilor comunale, la data de 02.11.2020 penalitatea constituie 7859,98 lei.

A subliniat, că conform prevederilor contractului de locațiune, semnat de către părți, locatarul este în drept să rezilieze contractul numai conform prevederilor pct. 8.8 al contractului, și anume: locatarul este în drept să rezilieze prezentul contract în cazul în care locatorul întârzie predarea bunului închiriat cu mai mult de 15 zile sau refuză să-l predea.

A relatat, că contractul de locațiune prevede sancțiuni pentru rezilierea contractului în cazurile specificate de contract. Conform pct. 9.6 al contractului, în cazul în care prezentul contract este reziliat de către locatar, locatarul va plăti în favoarea locatorului penalitate în cuantum de 3 chirii lunare. Penalitatea se va plăti cel târziu în ziua rezilierii prezentului contract. Penalitatea nu se va aplica față de locatar în cazul rezilierii prezentului contract conform pct.8.8. ale prezentului contract.

În baza prevederilor menționate, pentru rezilierea contractului de către locatar, penalitatea constituie 6600 lei (calculul: chiria lunară constituie 2200 lei*3 chirii lunare).

Reclamantul a expediat pârâtului pretenția din 08.07.2020, prin care s-a solicitat achitarea plăților restante, fiind recepționată de către pârât la data de 15.07.2020 conform Avizului de recomandat nr. DS2005103888AR.

Mai declară reclamanta, că la data de 20.07.2020 drept răspuns la pretenția adresată a primit pretenția C.A.„Dorian Pîcălău”, f/n, f/data prin care solicită recalcularea sumelor bănești ce au fost achitate pentru perioada de timp 18.03.2020-15.05.2020, motivând pandemia la nivel național și global.

La data de 10.08.2020 de către reclamant a fost expediat pârâtului răspunsul la pretenție, fiind recepționat la data de 14.08.2020 conform avizului de recomandat nr. DS2005104713AR.

Consideră argumentele expuse în pretenția pârâtului privind neachitarea sumelor restante sunt neîntemeiate din următoarele motive de fapt și de drept.

Datoria restantă este pentru luna iunie 2020 în perioada valabilității contractului de locațiune. Contractul fiind reziliat din inițiativa locatarului la data de 29.06.2020, drept dovadă e actul de predare-primire a încăperii închiriate oficiul nr.607, de pe adresa: mun. Chișinău, bd. Vieru Grigore, 9 semnat de ambele părți. Respectiv, contractul a fost reziliat și a fost restituit bunul închiriat locatorului la data de 29.06.2020. Până la această dată locatarul (pârâtul) a folosit încăperea închiriată, fiind facturate serviciile pentru această perioadă, reflectate în factura fiscală nr.IH1606006 din 30.06.2020, în sumă de 2431,44 lei.

Totodată, este neîntemeiată și cerința de a recalcula sumele bănești ce au fost achitate pentru chirie pentru perioada de timp 18.03.2020-15.05.2020. În această ordine de idei menționează că în perioada stării de urgență și în perioada stării de urgență în sănătate publică de către Comisia Situații Excepționale a Republicii Moldova și Comisia Națională Extraordinară de Sănătate Publică au fost emise un șir de dispoziții și hotărâri privind restricțiile impuse în această perioadă, în care nu se regăsește sistarea genului de activitate hotelier și darea în chirie (locațiune).

Menționează, că în incinta imobilului de pe adresa: mun. Chișinău, bd. Vieru Grigore, 9 „7 Elements" S.R.L. practică atât activitate hotelieră, cât și se dau în chirie oficii. Conform p.1.3 al Contractului de locațiune, Cabinetului avocatului Dorian Pîcălău, în calitate de locatar i s-a transmis în folosință temporară oficiul nr. 607, cu destinația exclusiv pentru oficiu. Respectiv, activitatea hotelieră nu se răsfrânge asupra activității locatarului (pârâtului).

Susține reclamanta, că „7 Elements" S.R.L. nu a interzis și nu a limitat accesul locatarilor care închiriază încăperi, inclusiv a vizitatorilor acestora. Argumentele pârâtului, în nedorința de a achita plata pentru chirie, invocate în răspunsul la pretenție, precum că a restricționat intrarea în hotel sunt eronate și nefondate. Contractul de locațiune nu a fost suspendat pe perioada stării de urgență, 18.03.2020-15.05.2020.

Cu atât mai mult, activitatea de avocat nu a fost sistată nici prin dispozițiile Comisiei Situații Excepționale a Republicii Moldova și nici prin hotărârile Comisiei Naționale Extraordinare de Sănătate Publică. Conform Dispoziției nr.6 a Comisiei pentru Situații Excepționale a Republicii Moldova din 26 martie 2020, p.9 - Avocații, notarii, executorii judecătorești sunt obligați, pe perioada stării de urgență, să asigure continuitatea activității, cu respectarea normelor sanitar - epidemiologice. Începând cu data de 27 martie 2020, nerespectarea acestei obligații pe întreaga durată a stării de urgență, constituie abatere disciplinară care se sancționează cu excluderea din profesie, în condițiile și cu procedura stabilită de legislația în vigoare, aplicabile fiecărei profesii. Încetarea stării de urgență nu înlătură răspunderea disciplinară conform prevederilor prezentei dispoziții.

La cererea de chemare în judecată, partea pârâtă C.A.„Dorian Pîcălău” a depus referință, prin care a solicitat respingerea acțiunii dat fiind faptul că solicitările reclamantului sunt eronate, neavând suport juridic atât normativ cât și faptic.

Totodată, la data de 16 decembrie 2020, partea pârâtă a depus cerere reconvențională, solicitând încasarea de la „7 Elements” S.R.L. în folosul C.A.„ Dorian Pîcălău” a sumei de 6 245,21 lei, din motiv că această sumă este o îmbogățire fără justă cauză de către „7 Elements”S.R.L. în dezavantajul C.A.„ Dorian Pîcălău” cu respingerea acțiunii inițiale.

În susținerea cererii reconvenționale a indicat, că nu este de acord cu sumele solicitate în acțiunea inițială de către „7 Elements” S.R.L., solicitând respingerea acțiunii inițiale din următoarele considerente.

La data de 26 iunie 2020, a solicitat rezilierea contractului de locațiune cu reclamantul, pe motivul, că aceștia acționau cu rea-credință față de C.A.„ Dorian Pîcălău” , invocând spre achitare sume bănești, pentru locațiunea imobilului, inclusiv și pentru perioada de pandemie, pe perioada de timp 18 martie - 15 mai 2020, când au fost obligați prin actele normative ale Guvernului și Comisiei create în acest sens, să stea acasă, iar activitatea să fie efectuată doar în cazuri de urgență.

Totuși, C.A.„Dorian Pîcălău”, acționând anterior cu bună-credință, a achitat următoarele sume bănești: suma de 2 175,78 lei din 31 mai 2020, conform facturii seria IH 1605998; suma de 1 430,24 lei din 30 aprilie 2020, conform facturii seria IH 1605854; suma de 2 639,19 lei din 31 martie 2020 conform facturii seria IH 1605771.

Inclusiv și pentru perioadele de timp, când practic, în virtutea obligațiunii indicate prin dispozițiile Comisiei Naționale pentru Situații Excepționale, au fost interzise frecventarea edificiilor, spațiilor publice, încăperi de uz public, în virtutea carantinei generale ce a fost impusă.

În același timp, dispoziția Comisiei și Guvernului, referitor la activitatea avocaților, a fost indicată ca obligatorie pentru situații excepționale, cum ar fi aplicarea măsurilor preventive, acțiunilor urgente de urmărire penală, precum și referitor la activitatea obligatorie al avocaților, ce prestează asistența în formă gratuită, fiind desemnați printr-un Registru special.

Susține, că C.A.„Dorian Pîcălău” nu este o entitate care este inclusă în această categorie de avocați, ce prestează așa servicii gratuite. Locatorul, nu a adus la cunoștința instanței judiciare probe, că a ignorat, respectarea dispozițiilor de carantină obligatorie generală, utilizând încăperile aflate în locațiune, deoarece în caz contrar, putea fi tras la răspundere, ceea ce nu a avut loc.

Menționează, că în perioada de timp al carantinei, de câteva ori s-a prezentat la hotel, la intrare, doar pentru a ridica corespondența poștală, în scopul evitării ignorării unor citări pe cazuri urgente, dispuse eventual de careva organ de urmărire penală.

A mai argumentat, că în scopul respectării bunei credințe dintre părți pe contractul de locațiune, s-a adresat pârâtului, cu rugămintea de a recalcula sumele achitate, pentru neutilizarea spațiului închiriat, precum și fie reeșalonarea acestora, fie soluționarea

litigiului dat amiabil, luând în considerare faptul, că a achitat suma 6 245,21 lei pentru luna martie-mai 2020, perioada de carantină generală, ca un arendaș de bună credință. Dar, la rugămintea sa, acesta i-a răspuns că are de achitat credite, precum și servicii comunale, fapt ce este eronat, deoarece achitarea plăților pe credite prin hotărârea Guvernului a fost înghețată, iar serviciile comunale a fost de acord să le achite, dar, în acest sens nu a fost invocată nici o cerință.

Conform p.10.1, al contractului de locațiune, nici o parte nu răspunde, pentru careva obligație pe contract, în cazul apariției forței majore, actele puterii publice, prin care a fost instituită starea de carantină, care a dus la suspendarea activității de muncă. În același timp, pentru perioada de timp 18 martie - 15 mai 2020, a fost suspendată activitatea pe perioada de carantină.

În așa mod, reiese faptul că la momentul dat, a fost achitată suma de 2 175,78 lei din 31 mai 2020 conform facturii seria IH 1605998; suma de 1 430,24 lei din 30 aprilie 2020 conform facturii seria IH 1605854, suma de 2 639,19 lei din 31 martie 2020 conform facturii seria IH 1605771.

Ulterior, la 12 ianuarie 2021 reprezentantul „7 Elements" S.R.L., Cojocaru Svetlana, a depus referință la cererea reconvențională, solicitând respingerea acțiunii reconvenționale ca fiind neîntemeiată, cu admiterea cererii inițiale, menționînd faptul, că suma de 6 245,21 lei invocată de către C.A.„ Dorian Pîcălău" ca o îmbogățire fără justă cauză este de fapt suma pentru locațiune achitată în baza contractului de locațiune pentru lunile martie- 2 639,19 lei conform facturii fiscale IH1605771 din 31.03.2020, aprilie- 1 430,24 lei conform facturii fiscale IH1605854 din 30.04.2020, mai – 2 175,78 lei conform facturii fiscale IH 1605998 din 31.05.2020, fiind obligația locatarului asumată în baza contractului încheiat.

Suplimentar a indicat, că în perioada stării de urgență, 18 martie - 15 mai 2020, locatarul nu a solicitat suspendarea contractului, micșorarea plății pentru chirie sau reeșalonarea acestora, nu a notificat conform p.10.2 al contractului survenirea impedimentului justificator (forța majoră). Totodată, p.5.4 al contractului prevede că locatorul nu are dreptul să intervină în activitatea locatarului. În perioada stării de urgență și în perioada stării de urgență în sănătate publică de către Comisia Situații Excepționale a R.Moldova și Comisia Națională Extraordinară de Sănătate Publică au fost emise un șir de dispoziții și hotărâri, prin care au fost suspendate unele activități, dar locatorul nu are prerogativa de a urmări activitatea fiecărui locatar.

La fel, a menționat, că în argumentarea poziției sale C.A.„ Dorian Pîcălău" eronat aplică prevederile art. 1979-1985 a Codului civil, privind îmbogățirea nejustificată. Cerința de executare a obligației la plata pentru chirie a locatarului în temeiul contractului de locațiune nr.126 din 01.11.2015 care își produce efecte nu poate fi tratată ca îmbogățire nejustificată.

Contractul de locațiune nr.126 din 01.11.2015 și-a produs efecte până la rezilierea lui și restituirea acestuia locatorului, ceea ce se confirmă prin scrisoarea de reziliere din 26.06.2020 și actul de predare-primire a încăperii închiriate din 29.06.2020.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău /sediul Centru/ din 4 octombrie 2022 a fost admisă parțial cererea de chemare în judecată înaintată de „7 Elements” S.R.L. S-a încasat de la C.A.„ Dorian Pîcălău” în beneficiul „7 Elements” S.R.L. suma de 2 431,44 lei, cu titlu de datorie și suma de 270 lei, cu titlu de taxă de stat. În rest, cerințele acțiunii inițiale s-au respins ca neîntemeiate. S-a respins acțiunea reconvențională ca fiind neîntemeiată. S-a încasat de la C.A. „Dorian Pîcălău” la bugetul de stat suma de 69,50 lei, cu titlu de cheltuieli suportate de instanța de judecată în legătură cu soluționarea cauzei.

În motivarea soluției sale instanța de fond a reținut, că pentru perioada de locațiune, pentru luna iunie 2020 C.A.„ Dorian Pîcălău” nu a achitat plata chiriei și a serviciilor comunale, respectiv înregistrează o datorie față de „7 Elements” S.R.L. în mărime de 2431,44 lei, dintre care 2200 lei pentru plata chiriei și 231,44 lei pentru plata serviciilor comunale, fapt confirmat prin factura fiscală nr. IH1606006 din 30.06.2020 și actul de verificare privind deconectările reciproce din 30 iunie 2020, semnate de ambele părți, astfel instanța a considerat necesar de a încasa din contul C.A.„ Dorian Pîcălău” în beneficiul „7 Elements” S.R.L. datoria în sumă de 2431,44 lei, ca fiind o cerință întemeiată.

Referitor la cerințele înaintate de „7 Elements” S.R.L. privind încasarea penalității de întârziere în sumă de 7 859,98 lei și penalității pentru rezilierea contractului în mărime de 6 600 lei, instanța le-a considerat neîntemeiate, or, de către „7 Elements” S.R.L. nu a demonstrat în ce a constat prejudiciul creat acestuia în condițiile în care contractul a încetat.

Referitor la acțiunea reconvențională înaintată de C.A. „Dorian Pîcălău” privind încasarea din contul „7 Elements” S.R.L. a sumei de 6 245,21 lei, achitată pentru luna martie 2020 - mai 2020 (perioadă de carantină generală ca arendaș), deoarece această sumă este o îmbogățire fără justă cauză, instanța de judecată a reținut-o neîntemeiată, or, suma de 2176 lei a fost achitată pentru perioadă anterioară, și anume conform facturii nr. IH1605998 din 31 mai 2020 și potrivit actului de verificare privind decontările reciproce din 30 iunie 2020 semnate de ambele părți, se constată faptul că la data de 30 iunie 2022, C.A. „Dorian Pîcălău” a acumulat o datorie pentru chirie și serviciile comunale în sumă de 2431,66

Nefiind de acord cu soluția instanței de fond, la 31 octombrie 2022 „7 Elements” S.R.L. a contestat cu apel hotărârea primei instanțe, solicitând casarea parțială a acesteia, în partea respingerii pretențiilor de încasare a penalității contractuale, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a pretențiilor reclamantului de încasare a penalității contractuale în sumă de 7859,98 lei și a cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea Colegiului civil al Curții de Apel Chișinău din 5 ianuarie 2023, cererea de apel declarată de „7 Elements” S.R.L. a fost acceptată pentru examinare, cu intentarea procedurii în apel.

În motivarea apelului partea apelantă a susținut, că instanţa eronat a reţinut că de către „7 Elements” S.R.L. nu a fost prezentată nici o confirmare că această garanţie a

fost utilizată, or că aceasta a fost restituită, respectiv, se prezumă că această garanţie acoperă penalității stabilite în prezentul contract.

În acest context, partea apelantă a indicat, că la cererea de chemare în judecată de către „7 Elements" S.R.L. a fost anexat Actul de verificare privind decontările reciproce la data de 30.06.2021 între „7 Elements" S.R.L. şi C.A.„Dorian Pîcălău" , în care este redată situația decontărilor din 21.01.2020 până pe 30.06.2020, soldul final constituie debit la plata chiriei al C.A.„Dorian Pîcălău" în mărime de 2431,44 lei, care rezultă din factura fiscală din 30.06.2020.

Menționează în acest sens, că conform Actului este cert, că plata de garanţie nu acoperă penalitatea, după cum a reţinut instanţa de judecată. „7 Elements" S.R.L. nu a încasat, nu a reținut, nu a utilizat alte plăţi, inclusiv penalităţi, decît cele facturate pentru serviciile de locaţiune conform contractului. Or, penalități care au fost solicitate în instanţa de judecată sunt penalităţi de întîrziere, conform p.9.1 al contractului, pentru neachitarea în termen a chiriei şi serviciilor comunale pentru luna iunie 2020 (factura fiscală din 30.06.2020). După această dată care operaţiuni în scopul de reţinere a cărorva sume nu se reflectă.

A mai adăugat, că instanţa nu a deţinut nici o probă, că plata de garanţie prevăzută de pct. 3.1 al contractului a fost achitată de către locatar, dar a reținut această garanţie acoperă penalitățile stabilite în contract, fiind o presupunere instanței, pe care s-a bazat respingerea cererii de încasare a penalității contractuale pentru neachitarea în termen a plăţii chiriei şi serviciilor comunale şi neîntemeiat concluzionat că calculele penalității sunt eronate.

Consideră, că o presupunere a instanței nu poate servi drept argument pentru emiterea unei hotărâri, instanţa de judecată eronat examinat probele prezentate de „7 Elements"S.R.L.

Se mai menționează în cererea de apel, că pe motiv că locatarul nu a executat obligaţia contractuală de plată a chieiri, la data de 31.07.2017 a fost compensată plata de garanţie, în mărime de 2433 lei, cu plata chiriei lunare pentru luna iulie 2017, conform facturii fiscale din 31.07.2017, operaţiunea este reflectată în contabilitate în Actul de verificare la data de 31.07.2017, iar în rezultatul compensării sumelor, la data de 31.07.2017 C.A. „Dorian Picalau" înregistrează o datorie faţă de „7 Elements" S.R.L. în sumă de 687,74 lei.

În acest sens a indicat partea apelantă, că plata de garanţie a fost utilizată în totalitate, iar locatarul nu a suplinit-o conform prevederilor p. 3.4 al contractului, ceea ce este cert din actul de verificare desfăşurat din 31.12.2022. După utilizarea plăţii de garanţie între părţi nu s-a abordat plata de garanţie, subiectul fiind epuizat, pârâtul nici nu a invocat plata de garanţie la judecarea cauzei în instanţa de judecată.

Consideră, că reţinerea instanţei că plata de garanţie acoperă penalitatea este o părere subiectivă a instanţei, pe care părţile nici nu au invocat-o în proces.

La cererea de apel reprezentantul intimatului C.A.„Dorian Pîcălău" nu a prezentat referință.

În ședința instanței de apel apelanta „7 Elements” S.R.L., reprezentată de Cojocaru Svetlana în bază de procură, a susținut motivele de fapt și de drept expuse în cererea de apel, din care considerente a solicitat admiterea integrală a acestuia.

Reprezentantul intimatei C.A. „Dorian Pîcălău”, avocatul Dorian Pîcălău în cadrul ședinței instanței de apel a solicitat respingerea apelului și menținerea hotărârii instanței de fond.

Audiind participanții la proces, analizând motivele invocate în cererea de chemare în judecată și cererea de apel în coroborare cu starea reală de fapt constatată și legislația pertinentă, ce guvernează raportul litigios, studiind materialele pricinii sub aspectul criticilor legalității și temeiniciei hotărârii atacate, Colegiul consideră apelul drept neîntemeiat și care urmează a fi respins, din următoarele considerente.

Termenul de declarare a cererii de apel.

În conformitate cu art. 362 alin. (1) Cod de procedură civilă termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

Partea apelantă, a depus apelul la data de 31 octombrie 2022, împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău /sediul Centru/, dispozitivul căreia a fost pronunțat la 4 octombrie 2022. Astfel, Colegiul constată că apelul a fost depus în interiorul termenului legal de atac.

Cadrul legal pertinent, aplicabil raportului juridic litigios.

În conformitate cu art. 385 lit. a) Cod de procedură civilă, instanța de apel după ce judecă apelul este în drept să respingă apelul și să mențină hotărârea primei instanțe.

Potrivit dispozițiilor art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele are au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii.

Totodată, potrivit art. 130 Cod de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficiența pentru soluționarea pricinii. Ca rezultat al aprecierii probelor, instanța judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe şi respingerea altor probe, precum şi argumentarea preferinței unor probe față de altele.

În conformitate cu prevederile art. 118 al-le (1)-(3) Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al

pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Partea care nu a exercitat pe deplin obligația de a dovedi anumite fapte este în drept să înainteze instanței judecătorești un demers prin care solicită audierea părții adverse în privința acestor fapte dacă solicitarea nu se referă la circumstanțele pe care instanța le consideră dovedite. Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii sânt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile şi obiecțiile părților şi ale altor participanți la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

În corespundere cu art. 6 paragraful 1 din Convenția pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăților fundamentale şi jurisprudența CtEDO, instanțele de judecată sunt obligate să motiveze hotărârile sale, care vor trebui să conțină circumstanțele cauzei constatate de instanță, probele pe care se întemeiază concluziile referitor la admiterea sau respingerea acțiunii, alte chestiuni ce au fost soluționate în cadrul judecării pricinii, legea materială şi/sau procedurală aplicată în cadrul judecării pricinii, argumentele instanței în caz de respingere a unor probe prezentate de participanți etc.

Din conținutul celor relatate Colegiul reține că sarcina instanței de apel derivă reieşind din dispozițiile art. 373 Cod de procedura civilă, 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.

De asemenea, potrivit regulilor unui proces echitabil, reținându-se rolul determinant al concluziilor instanței de apel la judecarea pricinii, aceasta are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însuşirea motivelor instanței inferioare (Hirro Balani contra Spaniei, nr. 18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis vs Grecia nr. 21522/93 din 29.05.1997 §43).

În corespundere cu prevederile art. 5 alin. (1) Cod de procedura civilă orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime.

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.775 alin.(1) din Codul civil, debitorul și creditorul trebuie să se comporte cu bună-credință la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării și stingerii obligației.

În temeiul art.776 din Codul civil, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Potrivit art.858 alin.(1)-(2) din Codul civil, temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună credință, la locul și în momentul stabilit.

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.

Conform art.1262 alin.(1) Cod civil, plata chiriei poate fi efectuată integral la expirarea termenului locațiunii. Dacă plata chiriei este stabilită pentru anumite perioade, ea trebuie efectuată la expirarea lor.

Potrivit art.1283 Cod civil, locatarul este în drept să ceară rezoluţiunea locaţiunii în cazul în care: şi-a pierdut capacitatea de muncă şi nu poate folosi bunul închiriat; este privat de libertate şi nu-şi poate executa obligaţiile contractuale. Legea sau contractul pot prevedea şi alte motive decât cele de la alin. (1) de rezoluţiune a locaţiunii din iniţiativa locatarului.

Starea de fapt și circumstanțele pricinii. Aprecierile instanței de apel.

Din probatoriul administrat în speță Colegiul a stabilit, că înaintând acțiune împotriva pârâtei C.A. „Dorian Pîcălăcu”, reclamanta „7 Elements” S.R.L. a solicitat încasarea datoriei pentru plata chiriei și serviciilor comunale în sumă de 2431,44 lei, penalității de întârziere în sumă de 7859,98 lei, penalității pentru rezilierea contractului în mărime de 6600 lei și a cheltuielilor de judecată.

La rândul său, C.A. „Dorian Pîcălăcu” a înaintat acțiune reconvențională către „7 Elements” S.R.L. , prin care a solicitat încasarea de la „7 Elements” S.R.L. în folosul C.A.„ Dorian Pîcălău” a sumei de 6245,21 lei, din motiv că această sumă este o îmbogățire fără justă cauză de către „7 Elements”S.R.L. în dezavantajul C.A. „Dorian Pîcălău” cu respingerea acțiunii inițiale.

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond prima instanță a ajuns la concluzia temeiniciei parțiale a acțiunii înaintate „7 Elements”S.R.L., încasând de la C.A.„ Dorian Pîcălău” în beneficiul „7 Elements” S.R.L. suma de 2431,44 lei, cu titlu de datorie și suma de 270 lei, cu titlu de taxă de stat. În rest, cerințele acțiunii inițiale s-au respins ca neîntemeiate. S-a respins acțiunea reconvențională ca fiind neîntemeiată. S-a încasat de la C.A.„ Dorian Pîcălău” la bugetul de stat suma de 69,50 lei, cu titlu de cheltuieli suportate de instanța de judecată în legătură cu soluționarea cauzei.

Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, în partea respingerii pretențiilor de încasare a penalității contractuale „7 Elements” S.R.L. a contestat cu apel hotărârea primei instanțe, solicitând casarea parțială a acesteia și pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a pretențiilor privind încasarea penalității contractuale în sumă de 7859,98 lei și a cheltuielilor de judecată.

În primul rând, Colegiul ține să accentueze, că hotărârea instanței de fond a fost contestată doar de „7 Elements” S.R.L. și doar în partea în care pretențiile acesteia au fost respinse. Corespunzător, potrivit principiului disponibilității părților și soluționării procedurii în apel în limitele apelului (art. 27 și art. 373 Cod de procedură civilă) și examinării cauzei în apel în limitele pretențiilor și solicitărilor din apel,

Colegiul va analiza hotărârea instanței de fond și îi va da apreciere din punct de vedere a legalității doar în partea contestată, în rest prezumându-se legalitatea și temeinicia soluției date de prima instanță.

Astfel, potrivit materialelor pricinii instanța de apel a stabilit, că la data de 1 noiembrie 2015 a fost încheiat contractul de locațiune nr.126 între „7 Elements"S.R.L., în calitate de locator și C.A. „Dorian Pîcălău", în calitate de locatar, s-a transmis în folosință temporară, contra plată, oficiul nr.607 din mun.Chișinău, bd. Grigore Vieru, 9.

Prin acordul adițional din 28 februarie 2020, termenul contractului de locațiune a fost prelungit până la 1 martie 2021. Potrivit pct. 2.2 al contractului, chiria lunară pentru bunul închiriat constituie echivalentul în lei MD a 110 euro, inclusiv TVA. Conform pct. 2.3 al contractului, chiria lunară se plătește lunar prin virament până la data de 20 (douăzeci) a lunii premergătoare lunii pentru care se efectuează plata. Potrivit pct.2.6 al contractului, chiria lunară nu include costurile pentru energia electrică, canalizare, apeduct, serviciile telefonice, deservirea imobilului, etc., care vor fi facturate suplimentar conform Anexei nr.4 la prezentul contract. Conform pct. 2.7 al contractului, plata pentru servicii se va achita de către locatar lunar în termen de 5 zile din ziua înaintării de către locator a contului spre plată. Potrivit pct. 6.5 al contractului, locatarul este obligat să plătească chiria lunară și alte plăți prevăzute de prezentul contract în termenele și condițiile stabilite de prezentul contract.

Astfel, la data de 26 iunie 2020 locatarul C.A. „Dorian Pîcălău" printr-o scrisoare a comunicat locatorului despre faptul că nu mai dorește să-i fie prestate serviciile de arendă (locațiune) a oficiului situat în mun. Chișinău, bd.Grigore Vieru, 9 bir. 607 pentru C.A. „Dorian Pîcălău". În continuare, la 29.06.2020 de către locator și locatar a fost semnat Actul de predare-primire a încăperii închiriate oficiului nr. 607. Astfel, bunul nelocuibil a fost predat conform caracteristicilor indicate în pct.2 din actul de primire-predare a bunului din 1 noiembrie 2015.

Art. 942 alin. (4) Cod civil /în vigoare din 01 martie 2019 /reglementează, că în cazul în care s-a stipulat o clauză penală, creditorul poate să ceară, la alegere, fie dobânda de întârziere calculată conform dispoziţiilor prezentului articol, fie penalitatea pentru întârziere. De asemenea, creditorul poate cere despăgubiri pentru prejudiciul cauzat în partea neacoperită de dobânda de întârziere.

În speţă, conform pct. 9.1 al contractului, pentru încălcarea termenului de plată a chiriei lunare sau a altor plăți prevăzute de prezentul contract, locatarul este obligat să plătească în favoarea locatorului penalitate în mărime de 2% din suma neplătită pentru fiecare zi de întârziere.

Potrivit calculelor cererii de chemare în judecată, s-a calculat o clauză penală în sumă de 7859,98 lei, pentru perioada 21.05.2020-02.11.2020.

Corespunzător, potrivit prevederilor normei citate și din circumstanțele stabilite, Completul consideră că instanța de fond temeinic și legal a respins pretenția reclamantului „7 Elements"S.R.L. privind încasarea penalității în sumă de 7859,98

lei, or, la încheierea contractului de locațiune din 1 noiembrie 2015 locatarul C.A. „Dorian Pîcălău” a plătit în favoarea locatorului plata de garanție care constituie echivalentul în lei MD - 110 euro, inclusiv TVA. În acest context Completul remarcă, că potrivit pct.3.2 din contract, în cazul în care locatarul nu execută obligațiile asumate, prejudiciul cauzat, inclusiv și penalitățile prevăzute de prezentul contract, care urmează a fi achitate de către locatar, pot fi încasate de locator din contul plății de garanție.

Totodată, se reține și conținutul pct. 9.9 din contract și, anume, penalitățile stabilite în prezentul contract pot fi încasate de către locator din contul plății de garanție, locatorul fiind abilitat pentru aceasta fără careva acorduri suplimentare din partea locatarului.

La fel, în acest sens se evidențiază și conținutul pct. 3.2 conform căruia, în cazul în care locatarul nu execută obligațiile asumate, prejudiciul cauzat, inclusiv și penalitățile prevăzute de prezentul contract, care urmează a fi achitate de către locatar, pot fi reparate (încasate) de locator din contul plății de garanție.

Prin urmare, plata de garanție reprezintă sumă de bani care urma să acopere sub formă de penalitate eventualul prejudiciu.

În această ordine de idei, Colegiul apreciază cu certitudine caracterul formal al argumentelor apelantului care nu generează opozabilitate instanței atât timp cât aceste argumente nu au fost confirmate prin alte probe relevante și admisibile.

Potrivit prevederilor art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată.

Subsecvent, cu referire la cheltuielile de judecată, deoarece acțiunea „7 Elements” S.R.L. în partea încasării penalității contractuale a fost respinsă, apelanta/reclamantă nu poate pretinde compensarea cheltuielilor de judecată pretinse.

În consecință, Colegiul conchide că toate argumentele și afirmațiile invocate de către apelant, sunt vădit lipsite de suport juridic, sub toate aspectele au fost examinate de prima instanță, iar instanța de apel le apreciază ca fiind inconsistente și fără raționament juridic valabil circumstanțelor speței.

Totodată, Colegiul ține să remarce, că apelanta „7 Elements” S.R.L., utilizând calea de atac nu au prezentat în instanța de apel probe de natură să răstoarne concluziile expuse în hotărârea contestată.

Din considerentele numite și având în vedere faptul, că prima instanță a elucidat pe deplin circumstanțele speței deduse judecății, a aplicat corect normele materiale și procedurale și a adoptat o hotărâre întemeiată și legală, iar cererea de apel este neîntemeiată, Colegiul ajunge la concluzia de a respinge apelul formulat de „7 Elements” S.R.L. și a menține hotărârea Judecătoriei Chișinău /sediul Centru/ din 4 octombrie 2022.

Reieșind din cele relatate și în conformitate cu prevederile art. art. 385 lit. a) și 389-390 Cod de procedură civilă Colegiul, -

d e c i d e :

Respins apelul declarat de „7 Elements” S.R.L.

Menține hotărârea Judecătoriei Chișinău /sediul Centru/ din 4 octombrie 2022, pronunțată în cadrul cauzei civile inițiată la **cererea de chemare în judecată** depusă de „7 Elements” S.R.L. către C.A. „Dorian Pîcălăcu” cu privire la încasarea datoriei, penalității și compensarea cheltuielilor de judecată și **acțiunea reconvențională** înaintată de C.A. „Dorian Pîcălăcu” către „7 Elements” S.R.L. privind încasarea sumei.

Decizia este definitivă şi executorie din data adoptării, dar cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni de la comunicarea deciziei integrale, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței **Ion Secrieru**
Judecător

Judecătorii **Marina Anton**

Vitalie Cotorobai